

دليل المواطن إلى ضريبة الأملاك المبنية

يسأل مالكو وشاغلو الأبنية على أنواعها عن موجباتهم الضريبية تجاه وزارة المالية وعن الرسوم التي يترتب عليهم تأديتها إلى البلدية الواقع عقارهم ضمن نطاقها. فالملاحظ أنه غالباً ما يلتبس الأمر عليهم فيخلطون ما بين ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على المالك أو المستثمر التي تترتب للخرينة من خلال وزارة المالية والتي يعالجها هذا الدليل وبين الرسم البلدي الذي يتوجب على شاغل العقار (مالكاً أو مستأجراً) أن يؤديه للبلدية الواقع عقاره ضمن نطاقها والذي تتولى أمره البلدية المختصة ولا يعالجه هذا الدليل.

يتيح هذا الدليل للمواطنين من مالكي أو مستثمرين للأبنية أو من يعتبرهم القانون بحكم المالكين أو المستثمرين، التعرف على موجبات ضريبة الأملاك المبنية وشروط ترتبها واحتسابها والتصريح عنها والإعفاء منها ووقفها، تسهيلاً لأموالهم وحفاظاً على حقوقهم وحقوق الخزينة.

ولزيد من المعلومات أو للاستفسار عن ضريبة الأملاك المبنية، نرجو من المواطنين الاتصال بوزارة المالية عبر الهاتف أو البريد العادي أو البريد الإلكتروني، كما يمكنهم التوجه بالسؤال إلى المراقب في دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت أو في الوحدات المالية في المحافظات المسؤول عن المنطقة العقارية المتواجد فيها بناؤهم (مراجعة الغلاف الخلفي).

في إطار ما تقوم به وزارة المالية على صعيد نشر الوعي الضريبي والمالي، فقد عمدت على مدى السنوات الماضية إلى بناء علاقات وثيقة مع المواطنين تتسم بالثقة والوضوح والشفافية.

وحيث إن المعرفة الدقيقة والمبسطة لواجبات المواطن والمكلف وحقوقهما تجاه الإدارة المالية هي أقصر طريق لبناء هذه العلاقة، فقد عمدت وزارة المالية إلى إصدار أدلة المواطن لتعرّف بحقوق وواجبات تجاه الإدارة المالية.

إن الضريبة، وبعكس ما يظن المواطن أحياناً، ليست مجرد واجب مالي عليه تأديته دون سؤال، بل هي وسيلة أساسية من وسائل المشاركة في تأمين الصالح العام سيما وأنها تركز على مبدأ التضامن الاجتماعي وهي بذلك تشكل إحدى أبرز الممارسات الديمقراطية.

إن من شأن تأدية الضريبة، حين تتوجب، أن تعزز الانتماء إلى الوطن وتجعل من المواطن شريكاً حقيقياً لدولته والرقب الأول على تقدمها وتؤصل فيه المسؤولية في محاسبة ومناقشة المسؤولين.

لقد دفعت بنا رؤيتنا هذه، إلى العمل خلال السنوات الأخيرة، على تطوير النظام الضريبي اللبناني وإعادة هيكلة وتنظيم الإدارة الضريبية والعمل على إقرار قوانين ضريبية جديدة، كما حفزتنا رؤيتنا هذه لدور الدولة ومسؤولياتها تجاه المواطنين إلى تبسيط ومكننة المعاملات الضريبية تسهلاً لأموال المواطنين وسعيًا لتوسيع قاعدة المكلفين، بحيث لا يبقى المكتومون هم المحظوظون.

وتحقيقاً لهذه الأهداف فقد عملنا على إصدار أدلة المواطن ضمن سلسلة التوعية المالية والضريبية التي تصدر عن المعهد المالي، مركز التدريب والتوثيق التابع لوزارة المالية اللبنانية. وفي هذا الإطار يأتي دليل المواطن لضريبة الأملاك المبنية، وهو الدليل الرابع في سلسلة التوعية المالية والضريبية، ليجيب على تساؤلات المواطنين فيما خص هذه الضريبة. ويشرح هذا الدليل الفرق بينها وبين الرسم البلدي على العقارات المبنية الذي يتوجب على شاغل العقار مالكاً كان أو مستأجراً، وبيّن الأسس التي يركز عليها التكليف بضريبة الأملاك المبنية ولا سيما نشوء الحق بالضريبة والتصريح عنها، وكيفية احتساب الضريبة وجملة الإجراءات التي على المواطن اتباعها لتسديد الضريبة منعاً لتعرضه للغرامات القانونية، كما يتضمن هذا الدليل مجموعة من الأسئلة والأمثلة التطبيقية متوخياً من ذلك الإجابة على تساؤلات المواطن بأسلوب سهل ومبسّط.

لقد تأخر إصدار هذا الدليل حتى الفصل الثالث من العام ٢٠٠٤ لكي يصار إلى تضمينه التعديلات التي أدخلت على قانون ضريبة الأملاك البنينة في موازنة العام ٢٠٠٤ والتي هدفت إلى تبسيط معاملات المواطنين والإجراءات الإدارية المتعلقة بها باعتبارها خطوة تمهيدية ومرحلية على المسار الأيل لتطبيق الضريبة الموحدة على الدخل المحقق في لبنان.

إن من شأن الانتقال من قاعدة تكليف الشخص عن عقاراته في المحافظة الواحدة إلى قاعدة تكليف العقار مع الاستمرار في اعتماد مبدأ تصاعدي الضريبة أن يسهل عملية احتساب الضريبة ويقصّر دورة المعاملة. كما أن من شأن هذا التعديل في القانون أن يشجّع الاستثمار في القطاع العقاري من خلال تسهيل عملية احتساب الجدوى الاقتصادية للمشاريع المنوي إنجازها. بالإضافة إلى ذلك فإن تطبيق شطور الضريبة التصاعدي وارتباطها بقيمة الإيراد الذي يؤمنه العقار من شأنه أن يساهم في تعزيز الالتزام بسياسة الدولة في ما خص العدالة الاجتماعية بين أفراد المجتمع حيث يسد كل فرد الضريبة المتوجبة عليه على قدر مداخيله من كل عقار سيما وأن قانون ضريبة الأملاك البنينة ينص على إعفاءات هامة أبرزها تنزيل سكن المالك لوحدتين سكنيتين بما يعادل مبلغ وقدره ٦ ملايين ليرة لبنانية للمسكن الواحد، بحيث يعفى أصحاب العقارات التي يقطنها أصحابها من ضريبة الأملاك البنينة عن القيمة التأجيرية عما يعادل ما قيمته ١٢٠ مليون ليرة لبنانية من قيمة كل وحدة سكنية ولوحدتين. هذا بالإضافة إلى تنزيل ما نسبته ٥٪ من بدلات الإيجار لقاء استهلاك البناء و٥٪ من بدلات الإيجار لقاء نفقات إدارة الأبنية المؤجرة. إضافة إلى ذلك فإن التغييرات التي أدخلها القانون الجديد بشأن تغيير آلية الدفع المسبق وتخفيض غرامة التأخر عن دفع الضريبة من شأنها أن تساهم في تسهيل أمور المكلفين.

أتمنى أن يكون هذا الكتيب دليلاً دقيقاً لكل مواطن يرغب بالاستزادة من المعلومات التي يقدمها. علماً بأن وزارة المالية ستسهر على مراقبة تطبيقه بكل دقة وجدية، وستعمل على تعديله وفقاً لمقتضيات العمل رغبةً منها في تسهيل معاملات المواطنين وتبسيطها كما أنها ستسعى دوماً إلى تقريبهم من الإدارة الضريبية من خلال المزيد من الإفصاح تطبيقاً منها لمبدأ الشفافية الذي من شأنه أن يوضح علاقة المواطن مع الإدارة الضريبية. كما أن من شأنه أن يحث الإدارة على تأدية خدمات أفضل للمواطنين بسرعة وكفاءة وجودة عالية ويعزز التزام الإدارة باحترام مال المواطنين ووقتهم وكرامتهم.

وزير المالية

عواد السخا

٦	الفصل الأول: معلومات عامة عن ضريبة الأملاك المبنية
٧	أ. ماذا تظال ضريبة الأملاك المبنية؟
٨	ب. على من تتوجب ضريبة الأملاك المبنية؟
١٠	ج. على من تترتب الضريبة في حال تعدد مالكو أو مستثمرو البناء؟
١٠	د. على من تترتب الضريبة في حال انتقال الملكية بين الأحياء أو بسبب الوفاة؟

١١	الفصل الثاني: موجبات المكلف تجاه الإدارة الضريبية
١١	أ. متى ينشأ حق الخزينة بالضريبة؟
١٢	ب. متى يجب تأدية الضريبة؟
١٨	ج. التصريح عن نشوء الحق بالضريبة
٢١	د. تصريح المكلف عن إيرادات البناء السنوية الصافية وتأدية الضريبة
٢١	هـ. ما هي إجراءات التكاليف التي تعتمدها الإدارة؟
٢٢	و. كيف تحسب الضريبة على الإيرادات السنوية الصافية؟
٢٢	ز. كيف تصرّح عن الضريبة؟
٢٣	ح. ماذا يحصل إذا تأخر المواطن بالتصريح أو إذا تقدم بتصريح خاطئ عن الضريبة؟
٢٣	ط. أين وكيف تؤدي الضريبة؟
٢٥	ي. هل يمكن تقسيط الضريبة؟

٢٥	الفصل الثالث: صلاحيات الإدارة الضريبية
٢٥	أ. تقدير القيمة التأجيرية
٢٦	١- الحالات التي تتولى الإدارة فيها تقدير الإيرادات الصافية تقديراً مباشراً
٢٦	٢- ما هي الأسس التي تعتمدها الإدارة عند التقدير المباشر؟
٢٧	٣- إلى متى يسري مفعول التقدير المباشر؟
٢٧	٤- هل يمكن إعادة النظر في التقدير المباشر؟
٢٨	٥- متى يقدم المواطن طلب الحصول على القيمة التأجيرية؟

٢٩ ٦- هل تتبدل القيمة التأجيرية للعقار عند انتقال الملكية بالإرث؟

٢٩ ٧- هل يمكن الاعتراض على القيمة التأجيرية؟

٢٩ ب. عملية التدقيق

٢٩ الفصل الرابع: الاعتراض على التكاليف

٣٠ أ. ما هي الحالات التي يمكن الاعتراض عليها؟

٣٠ ب. كيف يقدم الاعتراض؟

٣١ ج. أين يقدم الاعتراض؟

د. ضمن أية مهلة يقدم الاعتراض؟

٣٢ هـ. دراسة الاعتراض من قبل الإدارة

٣٢ و. هل يمكن استئناف قرار الإدارة أو قرار لجنة الاعتراضات؟

٣٣

٣٣ ملحق رقم ١: عقد الإيجار

٣٤ أ. القاعدة العامة لتسجيل عقود الإيجار

ب. ماذا يجب أن يتضمن عقد الإيجار؟

٣٦ ج. ما هي كلفة تسجيل عقد الإيجار؟

٣٦ د. ماذا يترتب عن عدم تسجيل العقد وملاحقه وفقاً للشروط السابقة؟

٣٨

٤٠ ملحق رقم ٢: الإعفاءات وغيرها

٤١ أ. تنزيل السكن: للمالك الذي يشغل الوحدة السكنية

٤٣ ب. وقف الضريبة بسبب شغور البناء

٤٧ ج. زوال الضريبة بفعل زوال البناء

٤٩ د. الأبنية المعدة للتأجير في مناطق الاصطياف

هـ. الأبنية المعفاة من الضريبة بشكل دائم

و. الأبنية المعفاة من الضريبة بشكل مؤقت أو جزئي

ز. إخراج أبنية المؤسسات الصناعية أو التجارية عن نطاق ضريبة الأملاك
المبنية

الفصل الأول: معلومات عامة عن ضريبة الأمالك المبنية

ضريبة الأمالك المبنية هي ضريبة يفرضها القانون اللبناني على مجموع الإيرادات السنوية الصافية للأبنية. مهما كان نوع هذه الأبنية أو مادة بنائها وأياً كان محل وجودها.

مّ تتكون الإيرادات السنوية الصافية؟

الإيرادات السنوية الصافية = إجمالي الإيرادات السنوية	(-) النفقات السنوية القانونية
كل ما يحصل عليه المالك أو المستثمر نقداً أو على شكل منفعة نتيجة إشغال البناء أو تأجيره أو استثماره.	النفقات التي يتحملها المالك أو المستثمر عن المستأجر وغيرها من النفقات (وتسمى الأعباء القابلة للتزليل).

كيف تحدد الإيرادات السنوية الصافية للبناء؟

- وفقاً لعقود الإيجار السنوية^١ وملاحقها في حال وجدت وتسمى الإيرادات الحقيقية.
- أو وفقاً لتقدير الإدارة الضريبية (القيمة التأجيرية) في حال:
 - أ- عدم وجود عقد إيجار.
 - ب- الطعن بحقيقة البدل المذكور في متن العقد من قبل الإدارة المختصة.
 - ج- إشغال البناء من قبل المالك أو المشتري أو المستثمر.
 - د- الإشغال على سبيل التسامح.
 - هـ- الشغور أو حالات أخرى...

^١ أصول تسجيل عقد الإيجار والمستندات والمهل المتعلقة بها في الملحق رقم ١ ص ٣٢.

أ. ماذا تطال ضريبة الأملاك المبنية؟

كل بناء على الأراضي اللبنانية ومتمماته وملحقاته وما يعتبره القانون بحكم البناء:

- مهما كانت مادة البناء (حجر، إترنيت، حديد، خشب، بلاستيك أو غيرها من المواد).
- أيّاً كان محل وجود البناء (الجبل أو الساحل، طريق عام، قرية نائية، إلخ).

متهمات البناء:

- التمديدات والأقنية والآلات والأدوات المركزة في البناء لغايات تجارية أو صناعية والتي يتعذر انتزاعها منه دون إلحاق الضرر به (كالمتممات الموجودة في الشركات الصناعية أو الإهراءات أو المطاحن مثلاً).
- المتممات المعدة لتأمين استعمال الأبنية بشكل أفضل بصرف النظر عن أية غاية تجارية أو صناعية (كأقنية المياه، المصاعد، أجهزة التدفئة، إلخ).

ملحقات البناء:

هي الأراضي التي تحيط بالبناء وتكون جزءاً من العقار المشاد عليه:

على ألا تزيد مساحتها عن ٢٠٠٠ متر مربع (ما زاد عن هذا الحد لا يحتسب)

- كالحدائق
- والبساتين
- والباحات
- أو أي شكل آخر

عندما تستعمل لغايات استثمارية تجارية أو صناعية أو للدعاية أو الإعلان كاللوحات الإعلانية أو هوائيات محطات التلفزيون (الدش) أو الخليوي

- واجهات البناء
- سطح البناء
- التركيبات التي تقام على البناء

ما يعتبره القانون بحكم البناء:

- الأراضي الفضاء أو أقسام الأراضي الفضاء المستعملة لغايات استثمارية غير زراعية مثل الأراضي المستعملة لتخزين البضائع، أو كمواقف للسيارات، أو كمعارض وملاعب... إلخ.



- المركبات البحرية والبرية:
- يعتبر القانون اللبناني هذه المركبات وسواها من التركيبات أو الأشياء المركزة في مكان ثابت والمستعملة للسكن أو للتجارة أو للصناعة.
- بحكم الأبنية (كالمركبات البحرية المستعملة كأماكن للاستثمار).

ب. على من تتوجب ضريبة الأملاك المبنية؟

- على مالك البناء أو من يعتبره القانون بحكم المالك.
- على مستثمر البناء أو من يعتبره القانون بحكم المستثمر.

مالك البناء	من يعتبره القانون بحكم المالك
هو الذي ثبتت ملكيته في الصحيفة العينية للعقار ¹ أو بأية وسيلة أخرى من وسائل إثبات الملكية (كالوصول على علم وخبر من مختار المحلة أو شهادة قيد بالنسبة للمناطق غير المسوحة).	<ul style="list-style-type: none"> • كل من يتصرف بعقار أميري². • أو يملك حق انتفاع³ في عقار. • أو يكون قد اشترى عقاراً بالتقسيط بموجب وعد بالبيع مسجل على الصحيفة العينية. • أو يكون قد استأجر عقاراً بموجب عقد إيجار مساقاة⁴ مسجل على الصحيفة العينية.

تحتسب الضريبة بالنسبة للمالك على أساس:

- بدلات الإيجار التي يتقاضاها من المستأجر.
- "القيمة التأجيرية" للبناء وهي القيمة التي تحدها الإدارة الضريبية في حال عدم وجود عقد إيجار أو في حال الإثغال الذاتي للبناء من قبل المالك أو من قبل الغير على سبيل التسامح.

¹ الصحيفة العينية للعقار هي السجل الرسمي المحفوظ لدى الدوائر العقارية ويثبت حق الملكية لصاحبه. يمكن الحصول على إفادة عقارية لمضمون هذه الصحيفة من أمانات السجل العقاري في المناطق لقاء رسم طابع مالي قدره ٧٥٠٠ ل.ل.

² العقار الأميري هو عقار ملكه الدولة وينتفع به الغير وينتقل حق الانتفاع به إلى الورثة.

³ حق الانتفاع هو الحق باستعمال ملك الغير (أميري أو خاص) والتمتع به. يسقط حق الانتفاع بالنسبة للملك الخاص بانتهاء أجله أو بوفاة المنتفع.

⁴ عقد إيجار المساقاة هو عقد إيجار للأملاك غير المنقولة مدته ١٥ سنة على الأقل و ٩٩ سنة على الأكثر. يعطى المستأجر بموجبه حقاً عينياً قابلاً للبيع والشراء والاستثمار والتأمين...

مستثمر البناء

من يعتبره القانون بحكم المستثمر

هو كل من يعمد دون وجه حق. إلى تشييد بناء في عقار لا يملكه وإلى استثماره بالتأجير من الغير أو بالإشغال الذاتي.

هو كل شخص حقيقي أو معنوي (شركة، مؤسسة، إلخ...) يستثمر بناءً مقاماً في عقار يملكه سواه، بعد موافقة المالك. وذلك:

- إما بتشيد البناء من ماله الخاص كلياً أو جزئياً.
- وإشغاله بنفسه أو بتأجيره للغير.
- أو باستئجار البناء من المالك وإعادة تأجيره من الغير تأجيراً ثانوياً (قسم أو جميع أقسام البناء).

تحتسب الضريبة بالنسبة للمستثمر على أساس:

- بدلات الإيجار التي يتقاضاها من المستأجر، أو
- فرق بدلات الإيجار في حال التأجير الثانوي (إعادة التأجير). أو
- إيرادات الاستثمار في حال الإشغال الذاتي للبناء (الإيرادات المقدرة).¹

امتحان معلوماتك:

سؤال: استأجر المحامي شادي مكتباً مؤلفاً من غرفتين مع حق التأجير للغير في البناء الذي يملكه سمير ببدل قدره ٦ ملايين ل.ل. شغل شادي إحدى الغرف بنفسه وأعاد تأجير الغرفة الثانية إلى زميل له ببدل قدره ٤ ملايين ل.ل. على من تترتب ضريبة الأملاك المبنية؟

جواب:

- ١- تترتب ضريبة الأملاك المبنية على سمير بصفته مالكاً وذلك عن بدلات الإيجار المحصلة من شادي والبالغة ٦ ملايين ل.ل.
- ٢- تترتب ضريبة الأملاك المبنية على شادي بصفته مستثمراً عن الفرق بين بدلات الإيجار المحصلة من زميله لقاء الغرفة المؤجرة البالغة ٤ ملايين ل.ل. بدل إيجار الغرفة الذي دفعه شادي إلى سمير والبالغ ٣ ملايين ل.ل. (مراجعة ص ٢٠).

¹ لمعرفة المزيد عن الإيرادات المقدرة مراجعة ص ٢٥.

ج. على من تترتب الضريبة في حال تعدد مالكو أو مستثمرو البناء؟

- في حال امتلك المواطن أو استثمر أسهماً في عقار مبني أو في قسم من عقار مبني، يكلف بالضريبة على أساس حصته وباسمه.
- في حال امتلك المواطن أو استثمر أسهماً في عقار غير مبني ودون تحديد موقع الأسهم، لا يكلف بضريبة الأملاك المبنية إلا إذا أقام بناء على هذا العقار أو استعمله لغايات غير زراعية، فيكلف حينئذ عن هذا البناء كمالك بالشيوع وكمستثمر بالاختصاص لهذا البناء.
- أما بالنسبة للعقارات التي تملكها شركات الأشخاص فتعتبر كأنها ملوكة بالتساوي بين الشركاء، إلا إذا نص نظام الشركة على خلاف ذلك أو كانت الحصة الحقيقية لكل شريك مدونة على الصحيفة العينية.



د. على من تترتب الضريبة في حال انتقال الملكية بين الأحياء أو بسبب الوفاة؟

الضريبة عبء على العقار، أيًا كانت اليد التي انتقل إليها. على المالك الجديد تأدية الضريبة المتوجبة على العقار وغير المدفوعة قبل انتقال الملكية إليه.

موجب إعلام الإدارة في حال انتقال الملكية

على أصحاب العلاقة (المالك القديم أو الجديد)، في حال انتقال الملكية، أن يقدموا إلى الدائرة المالية المختصة تصريحاً خطياً بذلك في مهلة لا تتعدى نهاية السنة التي جرى فيها تسجيل الانتقال.

في حال بيع أي عقار يمكن للمالك أن يطلب تكليف المشتري بالضريبة (وفق نموذج يوزع مجاناً) من تاريخ هذا البيع، حتى قبل تسجيل العقد على الصحيفة العينية للعقار.

¹ التعميم رقم ٩٧/١٢٥ حيث يمكن للمالك طلب نقل الضريبة عن اسمه إلى اسم المشتري من تاريخ توقيع عقد البيع أو الاتفاق

الفصل الثاني: موجبات المكلف تجاه الإدارة الضريبية

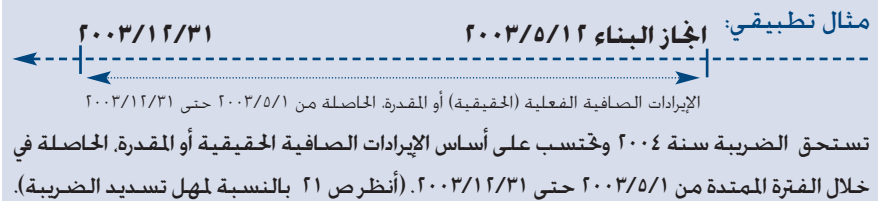
أ. متى ينشأ حق الخزينة بالضريبة؟

- منذ اليوم الأول من الشهر الذي يتم فيه إنجاز الأبنية أو أقسام الأبنية فتصبح بالتالي صالحة للاستعمال وقابلة لإنتاج الإيرادات.^١
- منذ اليوم الأول من الشهر الذي يلي تاريخ بدء الإيجار أو الإشغال من قبل المالك أو من أجز له.
- منذ اليوم الأول من الشهر الذي يتم فيه استثمار الأبنية بطريقة إعادة التأجير (التأجير الثانوي) فتصبح هذه الأبنية بالتالي قابلة لتحقيق إيرادات جديدة (أي منذ تاريخ بدء سريان عقد الإيجار الثانوي).
- منذ اليوم الأول من الشهر الذي يتم فيه إدخال تحويلات أو ترميمات على الأبنية مما يؤدي إلى تحسينها أو تجديدها فتصبح بالتالي قابلة لتحقيق زيادة على إيراداتها السابقة.
- منذ اليوم الأول من الشهر الذي يزول فيه عن الأبنية أو أقسامها سبب من أسباب الإعفاء أي عندما تفقد الأبنية شرطاً أو أكثر من شروط الإعفاء الدائم أو الموقت (مراجعة الملحق رقم ٢ ص ٣٦).

ب. متى يجب تادية الضريبة؟

- تتوجب تادية الضريبة ابتداءً من السنة التالية للسنة التي ينشأ فيها حق الخزينة بالضريبة.
- تحتسب الضريبة على أساس الإيرادات الصافية، الحقيقية أو المقدرة، الحاصلة في خلال الفترة الممتدة من تاريخ نشوء حق الخزينة بها حتى ٣١ كانون الأول من السنة.

نشوء الحق بالضريبة



^١ مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط المتعلقة بالشعور (راجع ص ٣٨).

امتحان معلوماتك:

- ١- أجز فادي بناءه وأصبح صالحاً للاستعمال بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٧. متى ينشأ حق الخزينة بالضريبة؟ ينشأ حق الخزينة بالضريبة اعتباراً من ٢٠٠٤/٢/١.
- ٢- تملك هناء بناءً قديماً تبلغ قيمته التأجيرية ٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. أعادت تقطيعه وترميمه. وقد أنهت أعمال التحوير والترميم بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢٧ وأصبحت بذلك القيمة التأجيرية لبنائها ٤,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. متى ينشأ حق الخزينة بالضريبة على أساس القيمة التأجيرية الجديدة؟ ينشأ هذا الحق اعتباراً من ٢٠٠٤/٣/١.
- ٣- تملك هدى شقة سكنية شاغرة عمدت إلى تأجيرها لفادي ابتداءً من ٢٠٠٤/٤/٢. متى ينشأ حق الخزينة بالضريبة؟ ينشأ هذا الحق اعتباراً من ٢٠٠٤/٥/١.

ج . التصريح عن نشوء الحق بالضريبة

١- التصريح عن الملكية

إذا كنت مالِكاً أو مستثمراً لقسم في عقار أو لبناء ولم تصرح عن ملكيته بعد، عليك أن تقدم إلى دائرة الأملاك المبنية في بيروت (إذا كان عقارك واقعاً ضمن نطاق محافظة بيروت) أو إلى الوحدة المالية المختصة في المحافظات (الذي يقع العقار أو البناء ضمن نطاقها) تصريحاً خطياً بذلك، قبل نهاية السنة التي تم فيها انتقال الملكية إليك، أي لغاية ٣١ كانون الأول من السنة.

٢- التصريح عن الانشاءات أو عن تحويل أو ترميم البناء

إذا كنت قد أشدت بناءً أو قمت بأعمال تحويل أو ترميم لبنائك، عليك أن تقدم إلى دائرة الأملاك المبنية في بيروت أو إلى الوحدة المالية المختصة في المحافظات تصريحاً خطياً بذلك قبل نهاية السنة التي تم فيها إنجاز بنائك أو إدخال التحويل أو الترميم عليه، أي في موعد لا يتعدى ٣١ كانون الأول من السنة ذاتها. تمدد هذه المهلة حتى نهاية شهر كانون الثاني من السنة التالية وذلك فقط في حال نشوء الحق في شهر كانون الأول.

المستندات المطلوبة للتصريح عن إنجاز أو إنشاء بناء:

- صورة عن سند التملك أو صورة عن الإفادة العقارية أو علم وخبر من مختار المحلة مصدق عليه من القائمقام أو المحافظ للمناطق غير المسوحة.
- صورة مصدقة من البلدية عن رخصة وخرائط البناء ومساحته.
- صورة مصدقة لدى الكاتب العدل عن خرائط مشروع الإفراز تبين المساحات.
- صورة عن عقود أو إتفاقيات البيع (في حال وجودها).
- صورة مصدقة من البلدية عن رخصة الإشغال والإسكان (في حال وجودها).
- أي مستندات تبين تاريخ الإنجاز والإشغال (إشتراك ساعة كهرباء، إفادة إنجاز بناء من البلدية....).
- صورة عن الوكالة المنظمة لدى الكاتب العدل في حال تقديم المعاملة من قبل غير المكلف.
- صورة عن المستند الثبوتي لكل من المالكين والمشاركين
- نموذج التعريف الشخصي (م ١١) لكل من المالكين والمشاركين.

موجب إعلام الإدارة بحصول طارئ

إن واجب التصريح وإعلام الإدارة الضريبية بحصول أي طارئ على البناء ضمن المهل القانونية من شأنه أن يجتنب المالك أو المستثمر الغرامات التي قد تلحق به في حال لم يقم بذلك، وبمكّنه أيضاً من الاستفادة من مجموعة كبيرة من الإعفاءات الدائمة والموقفة والمجزئية في حال استوفى شروطها.

واجب التصريح يحفظ حقوقك وحقوق الخزينة اللبنانية

٤- الغرامات المفروضة في حال عدم التصريح ضمن المهل القانونية

الحالة	الغرامة المفروضة
١. انتقال الملكية إليك	٢٠,٠٠٠ ل.ل. سنوياً.
٢. إنجاز بنائك وشغوره	لا تكلف بالضريبة إذ أن الإدارة قد أخذت علماً بشغور بنائك.
إذا صرحت خلال مهلة شهر من تاريخ الإجاز	تكلف بالضريبة دون أية غرامة وذلك من أول الشهر الذي أجز فيه بناؤك وتتوقف الضريبة ابتداءً من أول الشهر الذي يلي تاريخ تقدمك بالتصريح.
إذا صرحت خارج مهلة الشهر وقبل نهاية السنة التي تم فيها الإجاز	تكلف بالضريبة المتوجبة وذلك من أول الشهر الذي أجز فيه البناء. كما تكلف بالغرامة القانونية التالية:
إذا صرحت بعد نهاية السنة التي تم فيها الإجاز	• ٥٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الأولى التي حصلت فيها المخالفة. • ١٠٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن كل من السنتين الثانية والثالثة اللاحقتين للسنة التي حصلت فيها المخالفة. • ٥٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الرابعة التي حصلت فيها المخالفة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة. على ألا تتجاوز الغرامة في مطلق الأحوال ثلاثة أضعاف الضريبة السنوية، وتتوقف الضريبة والغرامة من أول الشهر التالي لتاريخ التصريح.

الحالة

الغرامة المفروضة

	<p>٣. إدخال أي تخوير أو ترميم على بنائك إجاز بنائك وإشغاله</p>
<p>تكلف بالضريبة منذ أول الشهر الذي نشأ فيه الحق بالضريبة.</p>	<p>إذا صرحت خلال مهلة السنة التي جرى فيها إجاز البناء أو إدخال التخوير أو الترميم عليه</p>
<p>تكلف بالضريبة من تاريخ نشوء الحق بها مع الغرامة المنصوص عليها أعلاه. يضاف إليها غرامة ثانية (غرامة عدم التصريح عن الإشغال) مقدارها:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ٥٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الأولى التي حصلت فيها المخالفة. • ١٠٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنتين الثانية والثالثة. • ٥٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الرابعة التي حصلت فيها المخالفة. على ألا تتجاوز الغرامة في مطلق الأحوال ثلاثة أضعاف الضريبة السنوية. وتتوقف الغرامة من أول الشهر التالي لتاريخ التصريح (أنظر المثال ص ٣٤ و ٣٥). 	<p>إذا صرحت خارج مهلة السنة</p> 

٥- أين يجب أن تُصرَّح؟

يتم التصريح عن إجاز البناء أو انتقال ملكيته أو إدخال أي تخوير أو ترميم عليه، في دائرة الأملاك المبنية في بيروت إذا كان البناء داخل محافظة بيروت أو في الوحدة المالية المختصة في كل محافظة بالنسبة للأبنية في سائر المحافظات (راجع العناوين على الغلاف الخلفي).

- بالنسبة للأبنية الشاغرة: يمكن، بالإضافة إلى العناوين السابقة، التصريح عن الشغور في مركز البلدية التي يقع العقار ضمن نطاقها أو في محتسبية القضاء في المناطق التي ليس فيها بلديات.
- بالنسبة للأبنية المؤجرة: يعتبر تسجيل عقد الإيجار وفق الأصول القانونية، بمثابة التصريح عن نشوء الحق بالضريبة^١.

^١ أصول تسجيل عقد الإيجار في الملحق رقم ١ ص ٣٢.

امتحان معلوماتك:

أشاد هادي، أحد تجار البناء في محافظة الشمال، بناءً مؤلفاً من طابقين حيث أجزه بالكامل وأصبح صالحاً للاستعمال بتاريخ ٢٠٠٣/٤/١٠. الطابق الأول من البناء بقي شاغراً، وشغل هادي الطابق الثاني.

سؤال: كيف يتم التكاليف في حال صرح هادي عن إنجاز البناء إلى مالية محافظة لبنان الشمالي بتاريخ ٢٠٠٣/٥/١؟

جواب: بما أن هادي صرّح عن بنائه ضمن مهلة شهر من تاريخ الإنجاز (٢٠٠٣/٤/١٠) ← (٢٠٠٣/٥/١).

- لا يكلف بأية ضريبة أو غرامة عن الطابق الأول الشاغر.
- يكلف بالضريبة عن الطابق الثاني المشغول من قبله ابتداءً من ٢٠٠٣/٤/١ بدون غرامة عدم التصريح إذا ضمّن تصريحه تصريحاً عن الإشغال.

سؤال: كيف يتم التكاليف في حال صرح هادي عن إنجاز البناء إلى مالية محافظة لبنان الشمالي بتاريخ ٢٠٠٣/٧/١٥؟

- جواب:** كون التصريح قد تم ضمن نفس السنة التي أجز فيها البناء ولكن خارج مهلة الشهر المفروضة للتصريح عن الشغور:
- يكلف هادي بالضريبة عن الطابق الأول الشاغر عن الفترة الممتدة من ٢٠٠٣/٤/١ وحتى ٢٠٠٣/٧/٣١ ضمناً، دون أية غرامة.
 - يكلف بالضريبة عن الطابق الثاني المشغول ابتداءً من ٢٠٠٣/٤/١ بدون غرامة عدم التصريح إذا ضمّن تصريحه تصريحاً عن الإشغال.

سؤال: كيف يتم التكاليف في حال صرح هادي عن إنجاز البناء إلى مالية محافظة لبنان الشمالي بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٧؟

- جواب:** كون التصريح قد تم بعد انتهاء السنة التي أجز فيها البناء:
- يكلف هادي بالضريبة عن الطابق الأول الشاغر وذلك عن الفترة الممتدة من ٢٠٠٣/٤/١ ضمناً وحتى ٢٠٠٥/١/٣١ بالإضافة إلى غرامة عدم التصريح عن الإنجاز.
 - يكلف بالضريبة عن الطابق الثاني المشغول من قبله وذلك ابتداءً من ٢٠٠٣/٤/١ بالإضافة إلى غرامة عدم التصريح عن الإنجاز وغرامة عدم التصريح عن الإشغال.

د. تصريح المكلف عن إيرادات البناء السنوية الصافية وتأدية الضريبة
تحتسب الضريبة على أساس الإيرادات السنوية الصافية الحقيقية للأبنية أو الإيرادات السنوية المقدرة.

- **الإيرادات الحقيقية:** أي الحاصلة بموجب عقد إيجار أو استثمار مسجل حسب الأصول.
تتكون الإيرادات الصافية الحقيقية، في حال تأجير البناء، من كل ما يحصل عليه المالك من المستأجر أو المستثمر نقداً أو على شكل منفعة، بعد أن تخسّم منه الأعباء القابلة للتنزيل.
- **الإيرادات المقدرة:** أي المقدرة مباشرة من قبل الإدارة (القيمة التأجيرية) وذلك في حال عدم وجود عقد إيجار أو في حال رفض الإدارة الضريبة قيمة بدل العقد كما هو مصرّح عنه، أو في حال الشغور أو الإثغال الذاتي من قبل المالك أو المشتري أو على سبيل التسامح أو حالات أخرى (مراجعة ص ٢٥).

١- ما تتكون الإيرادات السنوية الصافية؟

الإيرادات السنوية الصافية = (الإيرادات غير الصافية) - (النفقات، أي الأعباء القابلة للتنزيل)

٢- ماذا تشمل الإيرادات غير الصافية؟

- كل ما يتقاضاه المالك من المستأجر من:
- بدلات الإيجار بما فيها البدلات العائدة لتأجير حق استعمال واجهات البناء أو أسطحه أو التركيبات المقامة عليه.
 - بدلات الخدمات التي يقدمها المالك للمستأجر كالتدفئة والتبريد وتسيير المصاعد الكهربائية وسواها.
 - قيمة الضرائب والرسوم التي تترتب على المالك بحسب القانون وبأخذها المستأجر على عاتقه.
 - قيمة الأعباء التي تترتب على المالك وبأخذها المستأجر على عاتقه كنفقات الإصلاحات الكبرى وأقساط التأمين ضد المخاطر التي تقع مسؤولياتها على المالك.
 - قيمة المنافع التي يحصل عليها المالك من المستأجر وبنص عليها عقد الإيجار.
 - بدلات حق استثمار المقالع والتنقيب عن المواد الكامنة في بطن الأرض.

٣- ماذا تشمل النفقات (الأعباء القابلة للتنزيل)؟

تعتبر النفقات التالية أعباء قابلة للتنزيل:

- اشتراكات نفقات استعمال الهاتف واستهلاك الماء والكهرباء والغاز الثابتة بفواتير الإدارات أو المؤسسات المختصة والتي يتحملها المالك عن المستأجر.
- قيمة الضرائب والرسوم الحكومية أو البلدية التي تترتب بحسب القانون على المستأجر، شرط إثباتها بمستندات صادرة عن الدوائر المختصة ويتحملها المالك عن المستأجر.
- استهلاك الأبنية أو الأقسام المؤجرة من الغير بنسبة ٥٪ سنوياً من الإيراد غير الصافي المحدد في عقود الإيجار المنظمة والمسجلة حسب الأصول.
- النفقات المتعلقة بإدارة الأبنية أو الأقسام المؤجرة من الغير، وذلك بنسبة ٥٪ من الإيرادات غير الصافية للوحدات المؤجرة المسجلة عقود إيجارها بحسب الأصول، سواء تمت إدارة البناء بواسطة مؤسسة متخصصة بإدارة الأبنية أو من المالك أو المستثمر.
- نفقات الخدمات المشتركة في الأبنية التي يؤمنها المالك للمستأجر على نفقته، كلها أو بعضها والتي تنص عليها عقود الإيجار أو ملاحظتها المسجلة أصولاً.

النسبة المئوية %	نوع الخدمة المشتركة
٢٪	نفقات استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي العائدة لسكن الناطور والمصعد وسائل الأقسام المشتركة
١٪	تسيير المصاعد ونفقات صيانتها
١٪	تأمين المصاعد لدى إحدى شركات الضمان (شرط إبراز بوليصة إعادة تأمين لسنة الإيرادات)
٢٪	تكييف الهواء المركزي ونفقات صيانتها
٢٪	التدفئة المركزية ونفقات صيانتها
١٪	نفقات تأمين المياه الباردة بما في ذلك المستخرجة من الآبار الأرتوازية
١٪	نفقات تأمين المياه الساخنة وصيانتها
٣٪	أجور البوابين والحراس، بما فيها الزيادات والتعويضات القانونية والاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي

تطبق أحكام الفقرات الثلاث الأخيرة اعتباراً من إيرادات عام ٢٠٠٠

تزيد نسبة الأعباء القابلة للتنزيل في الأبنية التي تتخللها سوق تجارية على الشكل التالي: ترفع نسبة استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي من ٢٪ إلى ٣٪ ونسبة البوابين والحراس من ٣٪ إلى ٤٪ إذا كان المؤجر يضع تلك السوق بتصرف المستأجرين ويؤمن إنارتها وحرارتها على نفقته.

لا تدخل في جملة الأعباء القابلة للتنزيل:

- فوائد الأموال المنفقة على البناء أياً كان نوع هذه النفقات.
- النفقات المتعلقة بتحسين البناء أو وسائل استثماره.
- تعويض الإخلاء الذي يدفعه المالك للمستأجر.
- ضريبة الأملاك المبنية أو أية ضريبة أو رسم يتعلق بالبناء.
- أية نفقة أخرى لا تقابلها خدمة لمستأجري البناء.

تنزل، من أجل فرض الضريبة على إيرادات مستثمر البناء، الإيرادات التي تعود للمالك على شكل بدل إيجار أو على أي شكل آخر.

مثال تطبيقي:

يملك سميح قطعة أرض أجزها إلى نادر بمبلغ قدره ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. سنوياً لكي يشيد عليها هذا الأخير بناء. على أن يحق لنادر إشغال هذا البناء أو تأجيره من الغير أشاد نادر البناء على الأرض وأجزه من الغير بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. سنوياً.

- يكلف سميح كمالك للعقار عن إيرادات العقار وقدرها ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.
- أما نادر فإنه يكلف كمستثمر عن إيرادات هذا البناء كونه أشاد البناء على عقار يملكه غيره واستثمره بالتأجير من الغير. وتحتسب الإيرادات الخاضعة للضريبة على أساس: إيرادات التأجير من الغير (-) الإيرادات التي تعود للمالك أي: ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. (-) ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. = ٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. سنوياً. مع الأخذ بعين الاعتبار الأعباء الأخرى القابلة للتنزيل (استهلاك، خدمات مشتركة...).

هـ. ما هي إجراءات التكاليف التي تعتمد على الإدارة؟

يكلّف المواطن بموجب جداول تكاليف أساسية أو جداول تكاليف تكميلية أو جداول تكاليف إضافية.

جداول التكاليف الأساسية:

تتولى الإدارة الضريبية عملية إصدارها سنوياً ونشرها في الجريدة الرسمية. تسدد الضريبة المفروضة بموجب جداول التكاليف الأساسية خلال مهلة شهرين من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية. تسري غرامة التحصيل البالغة ٢٪ عن كل شهر تأخير. بعد انقضاء مهلة الشهرين مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

جداول التكاليف التكميلية:

هي جداول تكمل التكاليف الصادر في جداول التكاليف الأساسية في حال وجود أية فروقات بين الضريبة المتوجبة والضريبة الصادرة بموجب الجدول الأساسي. تسدد الضريبة المفروضة بموجب جداول التكاليف التكميلية خلال مهلة شهرين من تاريخ التبليغ الشخصي. تسري غرامة التحصيل البالغة ٢٪ عن كل شهر تأخير. بعد انقضاء مهلة الشهرين مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

جداول التكاليف الإضافية:

هي جداول تكاليف عن إيرادات غير صادرة في جداول التكاليف الأساسية لعدم تصريح المكلف عنها (حالة المكتوم). تسدد الضريبة المفروضة بموجب جداول التكاليف الإضافية خلال مهلة شهرين من تاريخ التبليغ الشخصي. تسري غرامة التحصيل البالغة ٢٪ عن كل شهر تأخير. بعد انقضاء مهلة الشهرين مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

و. كيف تحتسب الضريبة على الإيرادات السنوية الصافية؟

١- تقوم الدائرة المالية المختصة باحتساب الضريبة على الإيرادات الصافية لكل عقار مبني أو للحصص من كل عقار مبني التي يملكها أو يستثمرها المواطن والتي تقل عن ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. وإصدارها بموجب جداول تكاليف تبين مقدار الضريبة التي يجب على كل مكلف دفعها.

على المواطن أن يتابع إعلانات الإدارة الضريبية وأن يبادر إلى دفع المبالغ المحددة في الجداول في مهلة أقصاها شهرين من تاريخ نشر جداول التكاليف الأساسية في الجريدة الرسمية.

٢- يحتسب المواطن بنفسه الضريبة بكاملها على مجموع الإيرادات الصافية عندما تزيد الإيرادات الصافية عن ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. وذلك بالنسبة لكل عقار مبني يملكه أو يستثمره أو يملك أو يستثمر حصصاً فيه وعليه أن يُصرِّح عنها ويبادر إلى تأديتها قبل الأول من نيسان من كل سنة (هذا ما يسمى بالتصريح عن الضريبة والدفع المسبق).

تحتسب الضريبة على أساس المعدلات التالية:

معدل الضريبة	شطور الإيرادات الخاضعة للضريبة ل.ل. من	شطور الإيرادات الخاضعة للضريبة ل.ل. إلى	الضريبة على كل شطر ل.ل.	مجموع شطور الضريبة ل.ل.
٤٪	١	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠
٦٪	٢٠,٠٠٠,٠٠١	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
٨٪	٤٠,٠٠٠,٠٠١	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	٣,٦٠٠,٠٠٠
١١٪	٦٠,٠٠٠,٠٠١	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠
١٤٪	ما يزيد عن	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠		

تطبق هذه المعدلات اعتباراً من إيرادات ٢٠٠٤

ز . كيف تصرّح عن الضريبة؟

يقدم التصريح قبل أول نيسان من كل سنة عن إيرادات العام السابق. على نموذج خاص يوزع مجاناً على أن يتضمن المعلومات التالية:

- رقم العقار وموقعه.
- مقدار حصة المكلف في العقار بالأشهم.
- إيرادات العقار الحقيقية أو المقدرة.
- الضريبة المتوجبة على العقار.

يرسل التصريح الى الدوائر المختصة عبر البريد ليبان بوست.

ح . ماذا يحصل إذا تأخر المواطن بالتصريح أو إذا تقدم بتصريح خاطئ؟

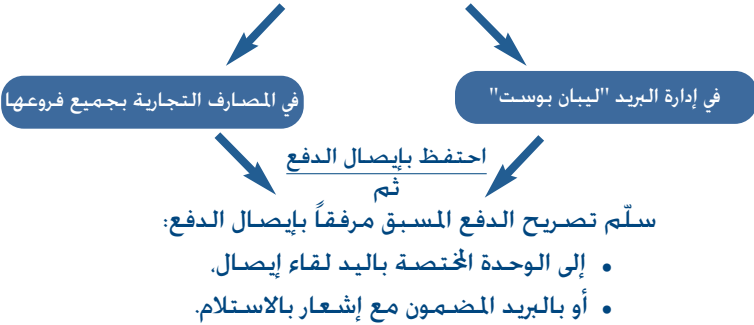
١- يتعرض المواطن الذي لم يتقدم بالتصريح ضمن المهل القانونية لغرامة تحقّق قدرها ٢٪ شهرياً من قيمة الضريبة.

٢- يتعرض المواطن إذا تقدم بتصريح خاطئ لغرامة خُفِق قدرها ٢٪ شهرياً من قيمة الضريبة على الفرق.

٣- كما يتعرض المواطن إذا تأخر عن التقدم بالتصريح وعن دفع الضريبة ضمن المهلة القانونية (قبل الأول من نيسان) لغرامة خُصِيل تعادل ٢٪ شهرياً من مقدار الضريبة. بالإضافة إلى غرامة التحقق. مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً. تسري غرامات التأخير عن الدفع ابتداءً من انتهاء مهلة التصريح (أي الواحد من نيسان).

ط. أين وكيف تؤدي الضريبة؟

تؤدي الضريبة دفعة واحدة، نقداً أو بموجب شك مصرفي "مصدّق" ينظّم باسم "أمين صندوق الخزانة المركزي" ويرفق بالنموذج الخاص بالدفع المسبق.



يفترض إتمام دفع الضريبة قبل تقديم التصريح وذلك قبل الأول من نيسان. على أن تكون الضريبة محتسبة من قبل المكلف وعلى مسؤوليته كاملةً

ي. هل يمكن تقسيط الضريبة؟

يمكنك طلب تقسيط الضريبة...

- يقدم طلب التقسيط لدى دائرة خُصِيل بيروت أو المختصة المختصة. حيث يصار إلى درسه والبت به.
- تصبح جميع المبالغ المقسطة متوجبة الأداء:
 - إذا تأخر المكلف عن تأدية أحد الأقساط في موعد استحقاقه.
 - عند بيع أموال المكلف بيعاً جبرياً أو اختيارياً.
 - عند إفلاس المكلف أو تصفية أمواله تصفية قضائية.

مثال تطبيقي: كيفية احتساب الضريبة

رامي يملك محلاً تجارياً يُؤجره للغير. بلغ مجموع إيراداته السنوية الصافية عن العام ٢٠٠٤، مائتي مليون ل.ل.

يتوجب على رامي ضريبة الأملاك المبنية ويحتسبها بنفسه على الشكل التالي:

مجموع الضريبة ل.ل.	الضريبة على كل شطر ل.ل.	شطور الإيرادات إلى	من	
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١	٪٤
٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠١	٪٦
٣,٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠١	٪٨
٨,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠١	٪١١
٢٢,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠١	٪١٤

وبذلك تكون الضريبة المتوجبة على رامي = ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. (عليه أن يصرّح عنها وأن يسدها ما بين كانون الثاني وآذار ٢٠٠٥ أي قبل الأول من نيسان).
تأخر رامي عن تسديد الضريبة التصاعديّة ضمن المهلة القانونية، وتوجّه بتاريخ ٢٠٠٥/٥/١٥ الى دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت للتصريح ودفْع الضريبة. يتوجب على رامي في هذه الحالة أن يضيف إلى تصريحه غرامة تحقّق قدرها ٤٪ من الضريبة المتوجبة عن فترة التأخير الممتدة من تاريخ انتهاء مهلة التصريح. أي من الأول من نيسان ٢٠٠٥ وحتى ٢٠٠٥/٥/١٥. بمعدل ٢٪ شهرياً. مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

وبالتالي يتوجب على رامي:

- ضريبة أملاك مبنية = ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.
- غرامة تحقّق عن شهري نيسان وأيار = ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ × ٪٤ = ٨٨٠,٠٠٠ ل.ل.
- غرامة تحصيل بمعدل ٢٪ شهرياً من الضريبة المتوجبة عن نفس فترة التأخير = ٢٢,٨٨٠,٠٠٠ × ٪٤ = ٩١٥,٢٠٠ ل.ل. ويدور كسر الألف ليرة إلى ألف ليرة = ٩١٦,٠٠٠ ل.ل.

وبذلك يكون مجموع الضريبة والغرامات المتوجبة على رامي:

$$٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. + ٨٨٠,٠٠٠ ل.ل. + ٩١٦,٠٠٠ ل.ل. = ٢٣.٧٩٦.٠٠٠ ل.ل.$$

الفصل الثالث: صلاحيات الإدارة الضريبية

أ. تقدير القيمة التاجيرية

١- الحالات التي تتولى الإدارة فيها تقدير الإيرادات الصافية تقديراً مباشراً

- إشغال البناء من قبل المالك أو المستثمر (الإشغال الذاتي).
- إشغال البناء من قبل الغير الذي يجيز له المالك بذلك. على سبيل التسامح ودون بدل أو ببدل رمزي. سواء كان هذا الغير من أفراد عائلته أو من الغرباء عنه.
- عدم وجود عقد إيجار مسجل في الأبنية المؤجرة^١.
- عدم تضمن عقد الإيجار المعلومات المنوه عنها في الملحق رقم ١ ص ٣٢.
- صورية عقد الإيجار المسجل. سواء كان ذلك بقصد التهرب من الضريبة أو بتأثير عامل القرابة أو الصداقة أو الجمالة أو لأي سبب آخر.
- شغور البناء (مراجعة الملحق رقم ٢ ص ٣٨).
- استفادة البناء من الإعفاء الدائم أو المؤقت (مراجعة الملحق رقم ٢ ص ٤٣ - ٤٨).



٢- ما هي الأسس التي تعتمدها الإدارة عند التقدير المباشر؟

- تعتمد الإدارة أساساً للتقدير قيمة بدل الإيجار المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر إذا أمكن معرفته والتثبت من صحته.
- وإذا تعذر ذلك تقدر الإيرادات الصافية بالمقارنة مع الأبنية المشابهة المؤجرة في ظروف وأحوال ماثلة.
- أما إذا تعذرت المقارنة، فتقدر الإيرادات الصافية من قبل الإدارة بالاستناد إلى العناصر الأساسية التي تؤثر في قيمة العقار التاجيرية: أي المساحة، المنطقة، نوعية البناء (فخم، جيد، عادي)، مميزات البناء (تدفئة، تبريد، مصاعد، إلخ...) وغيرها من العناصر. شرط أن يؤمن البناء لمالكه ما لا يقل عن ٥٪ من قيمته كبديل إيجار.

^١ أصول تسجيل عقد الإيجار في الملحق رقم ١ ص ٣٢.

٥- متى يقدم المواطن طلب الحصول على القيمة التأجيرية؟

المستندات المطلوبة	الحالة
<ul style="list-style-type: none"> - تصريح محتويات وإشغال. - صورة عن سند التمليك أو صورة عن الإفادة العقارية أو علم وخبر من مختار المحلة مصدق عليه من القائمقام للمناطق غير المسوحة. - صورة عن عقد البيع المستوفى عنه رسم الطابع المالي (في حال وجوده). - صورة عن عقد الإيجار المستوفى عنه رسم الطابع المالي (في حال وجوده). - إفادة كيل في حال عدم ورود المساحة على الإفادة العقارية أو سند التمليك. - صورة عن الوكالة المنظمة لدى الكاتب العدل في حال تقديم المعاملة من قبل غير المكلف. - صورة عن المستند الثبوتي لكل من المالكين والمشتريين. - نموذج التعريف الشخصي (م ١١) لكل من المالكين والمشتريين. 	<p>لدى إنشائه لبناء جديد أو إجراء تحويل أو إضافة على بنائه القديم</p> <p>لدى بيعه لبنائه أو لأي جزء منه</p>

٦- هل تتبدل القيمة التأجيرية للعقار عند انتقال الملكية بالإرث؟

- بالنسبة للوحدات السكنية، تستمر القيمة التأجيرية للوحدة السكنية التي كانت معتمدة بتاريخ وفاة المورث، دون تعديل بالنسبة للورثة، طالما كان أحدهم يشغل الوحدة مع المورث أثناء حياته (القرار رقم ٩٤/١١١٣٦) وإلا يُعاد تخمين القيمة التأجيرية.
- أما بالنسبة للوحدات غير السكنية فتتم إعادة التخمين.

حالات خاصة: المستأجر الذي يشتري المأجور

يُمنح المستأجر الخاضع للقانون ٩٢/١٦٠ وتعديلاته (أي الذي يعود عقد إيجاره إلى ما قبل ١٩٩٢/٧/٢٢) والذي يشتري المأجور الذي يشغله بالسكن، تخفيضاً قدره ٢٥٪ من القيمة التأجيرية المقدرة تقديراً مباشراً بتاريخ الشراء.

مثال تطبيقي: احتساب القيمة التأجيرية عند التملك

بيدع مستأجر لشقة سكنية منذ ١/١/١٩٩٠، اشترى بيدع الشقة من المالك وتقدم من الدائرة المالية المختصة بطلب بيان بالقيمة التأجيرية.

بعد معاينة المراقب المختص للشقة، تم تقدير القيمة التأجيرية بـ ١٠ ملايين ل.ل.، وتم خفضت هذه القيمة إلى ٧,٥ مليون ل.ل. نظراً لكون بيدع كان مستأجراً للشقة ويستفيد بالتالي من تخفيض قدره ٢٥٪ من قيمتها التأجيرية المقدرة لدى شرائه لها. وبالتالي سوف يتم احتساب الضريبة المتوجبة على بيدع في العام القادم على أساس ٧,٥ مليون ل.ل.

٧- هل يمكن الاعتراض على القيمة التأجيرية؟

يمكن لأصحاب العلاقة الاعتراض لدى الدائرة المالية المختصة على التقديرات المباشرة ضمن مهلة أقصاها شهران من تاريخ تبلغها. و ذلك وفق نموذج يوزع مجاناً. يبت مدير الواردات بصورة نهائية بالتقديرات المعترض عليها.

ب. عملية التدقيق

- يحق لمراقبي الضرائب المختصين أو رؤسائهم المباشرين أو مراقبي التحقق المختصين أو المفتشين الماليين أن يكشفوا على الأبنية. وأن يعاينوا تقسيماتها الداخلية. وأن يستعلموا عن أسماء شاغليها وعن صفتهم وعن وجهة استعمال البناء. وأن يطلبوا من المالك أو المستثمر أو من الشاغل إبراز أي عقد أو مستند يتعلق بالبناء وبإشغاله.
- كما يحق لهم. مع مراعاة الأحكام القانونية المتعلقة بسرية المصارف. الإطلاع لدى الدوائر الحكومية والبلديات والمؤسسات العامة والخاصة والأفراد. على كل مستند وبيان أو سجل أو سوى ذلك مما له علاقة بالأبنية المعنية ويمكن أن يفيدهم في تعيين تاريخ نشوء الحق بالضريبة وتحديد مقدار الإيرادات غير الصافية والأعباء القابلة التنزيل أو تحديد الإيرادات الصافية.
- لا يجوز للموظفين المشار إليهم أن ينقلوا معهم المستندات أو البيانات أو السجلات التي توضع تحت تصرفهم للإطلاع عليها. غير أنه يمكنهم بعد مراجعتها. أخذ نسخ أو خلاصات عنها يصدقها صاحب العلاقة. وعند رفضه يصدقها الموظف مشيراً إلى رفض صاحب العلاقة.

يعاقب كل من يحول دون ممارسة الموظفين المشار إليهم حق الكشف أو حق الإطلاع. بغرامة قدرها ٥٠٠,٠٠٠ ل.ل.

الفصل الرابع: الاعتراض على التكليف

أ. ما هي الحالات التي يمكن الاعتراض عليها؟



- مخالفة القانون من قبل الإدارة.
- خطأ في تحديد تاريخ نشوء الحق بالضريبة.
- تكرار في التكليف.
- خطأ في تحديد محتويات الأبنية وتقسيماتها.
- خطأ في تحديد الإيرادات غير الصافية والأعباء القابلة للتنزيل.
- مبالغة في تقدير الإيرادات الصافية (أي مبالغة في تقدير القيمة التآجيرية للبناء).
- خطأ مادي في حساب الضريبة أو في أي عنصر من عناصر التكليف.

هل يوقف الاعتراض أو الطعن تحصيل الضريبة؟

إن اعتراض المكلف على الضريبة المفروضة لا يوقف عملية التحصيل. وبالتالي ينبغي عليه تسديد الضريبة المتوجبة ضمن المهل القانونية بالرغم من الاعتراض، الذي له الحق بمتابعته.

ب. كيف يقدم الاعتراض؟

- يقدم الاعتراض على نموذج يوزع مجاناً يوقعه المكلف أو من ينوب عنه قانوناً.
- ترفق بالاستدعاء المستندات والوثائق التالية:
 - صورة عن سند التمليك أو صورة عن الإفادة العقارية أو علم وخبر من مختار الجهة مصدق عليه من القائممقام أو المحافظ للمناطق غير المسووحة.
 - أي مستند يثبت صحة النقاط المذكورة في كتاب الاعتراض.
 - صورة عن الوكالة المنظمة لدى الكاتب العدل في حال تقديم المعاملة من قبل غير المكلف.
 - صورة عن المستند الثبوتي لكل من المالكين والمشتريين.
 - نموذج التعريف الشخصي (م 11) لكل من المالكين والمشتريين.

ج. أين يقدم الاعتراض؟

يقدم الاعتراض إلى الوحدة المختصة مباشرة لقاء إيصال أو رقم وتاريخ تسجيل الاعتراض في قلم الدائرة، أو بالبريد المضمون مع إشعار بالاستلام.

د. ضمن أية مهلة يقدم الاعتراض؟

<p>في مهلة شهرين اعتباراً من تاريخ نشر الجداول الأساسية في الجريدة الرسمية.</p> <p>ليس من مهلة لقبول الاعتراضات المتعلقة بالأخطاء المادية الصادرة في الجداول الأساسية ويمكن تصحيح الأخطاء في أي وقت.</p>	<p>على الضريبة المفروضة بموجب جدول تكليف أساسي:</p>
<p>في مهلة شهرين اعتباراً من تاريخ إبلاغ المكلف الإعلام الشخصي المتعلق بالضريبة بواسطة البريد المضمون مع إشعار بالاستلام.</p> <p>تمدد المهلة إلى ٣١ كانون الأول من السنة الثالثة التي تلي السنة التي أبلغ فيها المكلف إعلام الضريبة إذا كان الاعتراض يتناول خطأ مادياً يتعلق حصراً بتدوين الأرقام أو الأسماء أو بإجراء العمليات الحسابية أو بتكرار التكليف أو بتكليف غير متوجب بسبب الزوال أو الإعفاء ويصرح عنه قانوناً.</p> <p>يحق للإدارة الرجوع عن الخطأ المادي ضمن المهلة المذكورة.</p>	<p>على الضريبة المفروضة بموجب جدول إضافي أو جدول تكميلي:</p>

هـ. دراسة الاعتراض من قبل الإدارة

تجري الوحدة المختصة التحقيقات والتدقيقات اللازمة، وتستوضح المعارض. وتكلفه إبراز ما تراه لازماً من وثائق ومستندات إضافية وعليها أن تبدي رأيها في الاعتراض وتحيله إلى مديرية الواردات.

من بيت في الاعتراضات؟

- مدير الواردات، عندما لا تتجاوز حصة الخزينة السنوية في الضريبة ٥٠٠,٠٠٠ ل.ل. وفي جميع الاعتراضات المتعلقة بخطأ مادي.
- لجان الاعتراضات عندما تتجاوز حصة الخزينة السنوية في الضريبة ٥٠٠,٠٠٠ ل.ل. باستثناء الاعتراضات المتعلقة بخطأ مادي.

كيف تعدل الضريبة؟

تعدل الضريبة المعترض عليها أو المطعون فيها إذا جاءت النتيجة لصالح المكلف، بموجب جداول تنزيل.

و. هل يمكن استئناف قرار الإدارة أو قرار لجنة الاعتراضات؟

يحق للمكلف أن يطعن أمام مجلس شورى الدولة بالقرار المتخذ من قبل مدير الواردات أو من قبل لجنة الاعتراضات بسبب مخالفة القانون، وذلك ضمن مهلة شهر واحد اعتباراً من تاريخ إبلاغه القرار المطعون فيه بالبريد المضمون مع إشعار بالاستلام.

يحق لمديرية الواردات في وزارة المالية أن تطعن أمام مجلس شورى الدولة بالقرارات المتخذة من قبل لجنة الاعتراضات بسبب مخالفة القانون، وذلك ضمن مهلة شهر اعتباراً من تاريخ إبلاغ القرار إلى المديرية المذكورة.

ما هي كلفة تقديم الطعن؟

على المكلف الذي يستعمل حقه في الطعن أن يدفع في الصندوق المعتمد لدى مجلس شورى الدولة، تحت طائلة رد الطعن شكلاً، تأميناً نقدياً يعادل ٥٪ من مقدار الضريبة أو الغرامة موضوع القرار المطعون فيه.

يرد التأمين إلى المكلف إذا جاء قرار مجلس الشورى في صالحه، أو يصادر ويصبح حقاً مكتسباً للخزينة في حال الرفض الكلي، أو يرد بنسبة ما يكون مجلس الشورى قد ذكر في قراره.

لا تنس أن ترفق بطلب الاستئناف بإصال دفع التأمين!

ملحق رقم ١ : عقد الإيجار

أ. القاعدة العامة لتسجيل عقود الإيجار

على المالك أو المستثمر أن يسجل سنوياً عقود إيجار الأبنية المؤجرة من الغير مع ملاحقتها. لدى الدائرة البلدية الواقع ضمن نطاقها عقاره أو لدى القائمقام في المناطق التي ليس فيها بلديات^١.

المهلة القصوى للتسجيل: ٣١ كانون الأول من كل سنة.

على المرجع الذي يتولى التسجيل أن يودع الدائرة المالية المختصة صورة طبق الأصل عن العقود وملاحقتها وذلك في مهلة لا تتعدى نهاية الشهر الذي يلي

الشهر الذي جرى فيه التسجيل

تعتبر العقود مسجلة أيضاً في الحالات التالية:

- إذا كان عقد الإيجار وملاحقه مسجلاً لدى الكاتب العدل أو في الصحيفة العينية للعقار، شرط أن يقدم المالك للدائرة المالية المختصة و تصريح معلومات عن التأجير غير المسجل في البلدية (يوزع مجاناً) صورة مصدقة عن العقد المسجل على هذا الشكل في مهلة أقصاها ٣١ كانون الأول من السنة التي أبرم فيها العقد أو سُجل فيها على الصحيفة العينية للعقار.
- إذا كان المؤجر مؤسسة عامة، فيُكتفى عندئذ ببيان من المؤجر يتضمن المعلومات المنصوص عليها في الفقرة "ب".
- إذا كان ثمة عقد إيجار مسجل في سنة سابقة وجدد مفعوله أو مدد ضمناً أو بحكم القانون، شرط أن يودع المالك أو المستثمر الدائرة المالية المختصة صورة طبق الأصل عن عقد الإيجار السابق ملصقاً عليها الطابع القانوني الذي كان يتوجب على العقد الأصلي في مهلة أقصاها ٣١ كانون الأول من السنة.

إن تسجيل العقود وفق الأصول القانونية يعتبر بمثابة تصريح عن نشوء الحق

بالضريبة وعن انتهاء الشغور

^١ في حال اللجوء إلى عقد مستقل عن عقد الإيجار لبدلات الخدمات التي يستفيد منها المستأجر من المؤجر، يتوجب تسجيل هذا العقد أسوة بعقد الإيجار

ب. ماذا يجب أن يتضمن عقد الإيجار؟

- رقم العقار وموقعه (المنطقة، الشارع، الطابق).
- وصف محتويات المأجور وتقسيماته الداخلية.
- أسماء الفرقاء المتعاقدين.
- بدل الإيجار محرراً بالعملة اللبنانية أو الأجنبية.
- مدة الإيجار.
- الخدمات التي يقدمها المالك والبدل المقابل لها إذا وجد.
- وجهة استعمال المأجور.
- عنوان المالك أو المستثمر كاملاً.

ج. ما هي كلفة تسجيل عقد الإيجار؟

تسجل عقود الإيجارات وملاحقها في البلدية المختصة أو القائمقامية سنوياً سواء مُدّدت أو جُددت، لقاء:

- رسم تسجيل يستوفى لصقاً بواسطة طابع مالي قيمته ٣٠٠٠ ل.ل. عن كل عقد جديد أو ممدد أو مجدد وعن كل ملحق.
- ورسم طابع مالي نسبيّ قيمته ٣ بالألف على أساس بدل الإيجار المدوّن في متن العقد.

تتم عملية تأدية رسم الطابع المالي عن كامل فترة عقد الإيجار أو فترة التمديد، على الشكل التالي:

إذا كانت قيمة رسم الطابع المالي ٢٠٠,٠٠٠ ل.ل. وما دون: يجب تأديته لصقاً وتعطيل الطوابع بالتوقيع والتاريخ معاً. كما يجوز تأديته نقداً في دائرة الضرائب غير المباشرة في بيروت أو في الوحدات المالية المختصة في المحافظات.

إذا كانت قيمة رسم الطابع المالي تتجاوز ٢٠٠,٠٠٠ ل.ل.: يجب دفعه نقداً في دائرة الضرائب غير المباشرة في بيروت أو في الوحدات المالية المختصة في المحافظات.

في كلتي الحالتين يجب أن يتم اللصق أو الدفع في مدة أفصاها ٥ أيام عمل تلي تاريخ توقيع عقد الإيجار أو تاريخ بدء كل سنة تأجيريه في حال تمديد العقد، تحت طائلة التعرض لغرامة قانونية تعادل ١٠ أضعاف الرسم.

^١ إذا لم يتم تعطيل الطوابع بالتوقيع والتاريخ معاً يتعرض المواطن لغرامة غير قابلة للتسوية قدرها ضعفي قيمة الرسم.

د. ماذا يترتب عن عدم تسجيل العقد وملاحقه وفقاً للشروط السابقة؟

- لا يعتد من أجل فرض الضريبة بالعقود وملاحقتها غير المسجلة وفقاً للأحكام السابقة، وتلجأ الإدارة في هذه الحالة إلى تقدير الإيرادات الصافية تقديراً مباشراً.
- يفقد المكلف حقه في تنزيل الخدمات المشتركة والاستهلاك ونفقات الإدارة من الإيرادات غير الصافية.
- كما يعاقب كل مالك أو مستثمر يخالف أحكام القانون المتعلقة بتسجيل عقود الإيجار أو يسجل عقداً صورياً، بغرامة تعادل:
 - ٥٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الأولى التي تحصل فيها المخالفة، و١٠٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن كل سنة لاحقة تستمر فيها المخالفة، مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة، على أن لا يتجاوز مجموع الغرامات المفروضة في سنة واحدة، عن سنوات سابقة، ثلاثة أضعاف الضريبة السنوية.

امتحان معلوماتك:

١- مثال على التكاليف عن سنوات سابقة في سنة واحدة؟

فادي يملك شقة يوجرها إلى سميير بموجب عقد إيجار غير مسجل في البلدية وذلك منذ العام ١٩٩٥، وقيمة عقد الإيجار/٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. في عام ٢٠٠٤ علمت الدائرة المالية المختصة بهذا الأمر، فكيف تحسب الضريبة والغرامة في هذه الحالة؟
جواب: تحسب الضريبة مع غرامة عدم تسجيل عقد الإيجار في البلدية على الشكل التالي:

السنة	الإيرادات	الضريبة	الغرامة
١٩٩٥	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠ (٥٠٪ من الضريبة)
١٩٩٦	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
١٩٩٧	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
١٩٩٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠ (٥٠٪ من الضريبة)
١٩٩٩	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	دون غرامة
٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	دون غرامة
٢٠٠١	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	دون غرامة
٢٠٠٢	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	دون غرامة
٢٠٠٣	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)

يتوقف التكلفة بالغرامة في هذه الحالة عام ١٩٩٩ بحيث أن التكلفة حاصل في سنة واحدة عن سنوات سابقة ولا يفترض بالغرامة أن تتجاوز ثلاثة أضعاف الضريبة السنوية. وتضاف غرامة السنة الحالية (٢٠٠٣).

٢- مثال على التكلفة عن كل سنة على حدة:

فادي يملك شقة ويؤجرها إلى سميح بموجب عقد إيجار سجل في البلدية مرة واحدة فقط عام ١٩٩٧ وقيمتها /٣.٠٠٠.٠٠٠ ل.ل
تقوم الدائرة المالية بتكلفة هذا العقار بالضريبة كل سنة وذلك بإصدار جدول أساسي عن كل سنة على حدة.

كيف تحسب الضريبة والغرامة في هذه الحالة؟

جواب: تحسب الضريبة والغرامة لعدم تسجيل عقد الإيجار في البلدية على الشكل التالي:

السنة	الإيرادات	الضريبة	الغرامة
١٩٩٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	لا شيء (عقد إيجار مسجل في البلدية)
١٩٩٨	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠ (٥٠٪ من الضريبة)
١٩٩٩	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
٢٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
٢٠٠١	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
٢٠٠٢	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
٢٠٠٣	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)

لا يتوقف التكلفة بالغرامة في هذه الحالة طالما أن المستأجر موجود وعقد الإيجار غير مسجل في البلدية وتحسب بمعدل ١٠٠٪ من الضريبة عن كل عام.

ملحق رقم ٢: الإعفاءات وغيرها

أ. تنزيل السكن: للمالك الذي يشغل الوحدة السكنية

- يستفيد كل شخص طبيعي مالك لبناء يستعمله لسكنه الخاص من تنزيل (أي حسم) قدره ستة ملايين ليرة من الإيرادات الصافية المقدرة الخاضعة للضريبة عن الوحدة السكنية التي يشغلها.
- كذلك يستفيد من هذا التنزيل من هو بحكم المالك للبناء أو الشريك في الملكية بنسبة حصته من الملكية.
- في حال وجود مالك رقبة ومالك استثمار للعقار، لا يستفيد من هذا التنزيل سوى مالك الاستثمار الشاغل.

يستفاد من هذا التنزيل عن وحدتين سكنيتين فقط على جميع الأراضي اللبنانية (ستة ملايين ليرة عن كل وحدة سكنية). مهما كان عدد دور السكن التي يشغلها المواطن

موجب إعلام الإدارة

لكي تستفيد من هذا التنزيل عليك التقدم بتصريح على نموذج يوزع مجاناً. إلى دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت أو الوحدة المختصة في المناطق. تؤكد فيه عدم الاستفادة من أكثر من تنزيلين على الأراضي اللبنانية. يعاقب المالك الذي يقدم تصريحاً كاذباً بغرامة تساوي ضعف الضريبة التي يمكن أن يكون قد فوّتها على الخزينة في الفترة التي استفاد فيها من التنزيل من دون وجه حق.

المستندات المطلوبة:

- صورة عن سند التمليك أو صورة عن الإفادة العقارية أو علم وخبر من مختار الحلة مصدق عليه من القائم مقام أو المحافظ للمناطق غير المسوَّجة.
- صورة عن الوكالة المنظمة لدى الكاتب العدل في حال تقديم المعاملة من قبل غير المكلف.
- صورة عن المستند الثبوتي لكل من المالكين والمشتريين.
- نموذج التعريف الشخصي (م ١١) لكل من المالكين والمشتريين.

١٤

الجمهورية اللبنانية
مصلحة الضرائب
مديرية بيروت
مديرية بيروت
مديرية بيروت

موضوع الطلب: الإعفاء من الضرائب على العقار

رقم الملف: _____

تاريخ الطلب: _____

المرجع القانوني:
مادة ١١ من قانون الضرائب رقم ١١٠٠/١٩٤٣
مادة ١١ من قانون الضرائب رقم ١١٠٠/١٩٤٣

نوع العقار	رقم الملف	رقم الملف	رقم الملف	رقم الملف	رقم الملف
سكني	١١	١١	١١	١١	١١
تجاري	١١	١١	١١	١١	١١
صناعي	١١	١١	١١	١١	١١
أخرى	١١	١١	١١	١١	١١

رأى ذلك من سواها المختصة من قبلها من قبلها من قبلها من قبلها من قبلها

ملاحظات:

رقم الملف: _____

رقم الملف: _____

رقم الملف: _____

امتحان معلوماتك:

١- تملك أديب عام ٢٠٠٢ شقة سكنية في بيروت تبلغ إيراداتها السنوية المقدرة ٥,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. وهو يشغلها لسكنه. وكان أديب قد أشاد في العام ٢٠٠١ منزلاً على عقار يملكه في محافظة جبل لبنان. تبلغ إيراداته السنوية المقدرة ٩,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. وهو يشغله لسكنه الخاص. تقدم أديب من دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت بتصريح للاستفادة من التنزيل عن الشقة التي يملكها ويسكنها في بيروت. كما وتقدم بتصريح آخر من مالية محافظة جبل لبنان عن المنزل الذي يملكه ويسكنه في جبل لبنان.

سؤال: ما هي الإيرادات الخاضعة للضريبة؟

جواب: بالنسبة للشقة التي يملكها ويسكنها أديب في بيروت وكون إيراداتها السنوية تبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. أي ما دون الحد الأقصى للتنزيل البالغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. فلا يوجد إيرادات خاضعة للضريبة وبالتالي يعفى أديب من الضريبة. أما بالنسبة لمنزله في جبل لبنان فإنه يكلف عنه بالضريبة على أساس ٤٪ عن الإيرادات التالية: ٩,٠٠٠,٠٠٠ (-) ٦,٠٠٠,٠٠٠ = ٣,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. ← وتكون بالتالي الضريبة المتوجبة: ٣,٠٠٠,٠٠٠ × ٤٪ = ١٢٠,٠٠٠ ل.ل.

٢- يملك فادي وسامر شقة سكنية في بيروت بنسبة ١٢٠٠ سهم لكل منهما:

- تبلغ الإيرادات المقدرة لهذه الشقة ٨,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.
- يشغل فادي وحده هذه الشقة لسكنه الخاص وهو تقدم بتصريح للاستفادة من تنزيل سكن المالك لدى دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت.

سؤال: كيف تحسب الإيرادات الخاضعة للضريبة في هذه الحالة؟

جواب: أ. قيمة الإيرادات التي يكلف عنها فادي بالضريبة = حصته من الإيرادات (-) حصته من التنزيل (كونه تقدم بتصريح للاستفادة من التنزيل) أي = $\frac{٨,٠٠٠,٠٠٠ \times ١٢٠٠ \text{ سهم}}{٢٤٠٠} - \frac{٦,٠٠٠,٠٠٠ \times ١٢٠٠ \text{ سهم}}{٢٤٠٠}$ = $٤,٠٠٠,٠٠٠ (-) ٣,٠٠٠,٠٠٠ = ١,٠٠٠,٠٠٠ \text{ ل.ل.}$

← وتكون بالتالي الضريبة المتوجبة على فادي: $١,٠٠٠,٠٠٠ \times ٤٪ = ٤٠,٠٠٠ \text{ ل.ل.}$
أ. قيمة الإيرادات التي يكلف عنها سامر بالضريبة = حصته من الإيرادات دون أي تنزيل (كونه لا يسكن الشقة وبالتالي لا يحق له تقديم التصريح للاستفادة من التنزيل).

$$= \frac{٨,٠٠٠,٠٠٠ \times ١٢٠٠ \text{ سهم}}{٢٤٠٠} = ٤,٠٠٠,٠٠٠ \text{ ل.ل.}$$

وتكون بالتالي الضريبة المتوجبة على سامر = $٤,٠٠٠,٠٠٠ \times ٤٪ = ١٦٠,٠٠٠ \text{ ل.ل.}$

ب. وقف الضريبة بسبب شغور البناء

تتوقف الضريبة بناءً على طلب صاحب العلاقة بسبب شغور البناء في الحالات التالية وضمن الشروط المبينة أدناه:

تاريخ الاستفادة من وقف الضريبة	شروط	تعتبر شاغرة الأبنية أو أقسام الأبنية
اعتباراً من تاريخ إنجازها الفعلي (مراجعة الشروط ص ١٤)	أن يتقدم المكلف بتصريح عن الشغور إلى الدائرة المالية المختصة في مهلة شهر على الأكثر من تاريخ إنجازها	إذا لم تشغل أو تؤجر بعد إنجازها
اعتباراً من أول الشهر التالي لتقديم التصريح	أن يتقدم المكلف بتصريح عن الشغور إلى الدائرة المالية المختصة خلال مهلة شهر من تاريخ شغورها	إذا توقفت إيراداتها بسبب عدم إشغالها

كيف تستفيد من وقف الضريبة بسبب الشغور؟

على المكلف التصريح خلال مهلة شهر عن شغور بنائه على نموذج يوزع مجاناً في الدوائر المختصة (مراجعة ص ١٤ و ١٥).

إذا لم يتقدم المكلف بالتصريح بالشغور يعتبر بناؤه ما زال منتجاً للإيرادات ويكلف بالتالي بالضريبة.

يحق للمالك أو المستثمر أن يبقى في البناء الشاغر ناطوراً لحراسته طيلة مدة الشغور دون أن يفقد حقه في الاستفادة من وقف الضريبة.

يستمر الشغور المصرح عنه من قبل المالك القديم في حال انتقلت الملكية إلى مالك جديد

واستمر شغور البناء، شرط تقديم

مستند يثبت ذلك

لا تعتبر الأبنية شاغرة، ولا تستفيد بالتالي من وقف الضريبة في الحالات التالية:

- عندما تخلو مؤقتاً من شاغليها بسبب السفر أو الاصطياف أو لأي سبب آخر من أسباب الغياب المؤقت.
- في حال شغور البناء الذي أجره المالك لمستأجر يستثمره، فلا يستفيد المالك في هذه الحالة من الأحكام المتعلقة بالشغور، بل يعود للمستثمر فقط الحق بالاستفادة منها.
- في حال إنجاز البناء وشغوره، وعدم التصريح عن ذلك خلال مهلة شهر.

موجب إعلام الإدارة بانتهاء شغور البناء

يتوجب على المكلف أن يعلم الدائرة المالية المختصة بانتهاء الشغور بتصريح خطي يقدمه في مهلة شهر واحد اعتباراً من تاريخ الإشغال. و يعتبر البناء مشغولاً ومنتجاً للإيرادات اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي يجري فيه الإشغال.

المستندات المطلوبة:

- صورة عن سند التمليك أو صورة عن الإفادة العقارية أو علم وخبر من مختار الحلة مصدق عليه من القائمقام أو المحافظ للمناطق غير المسووحة.
- صورة عن عقد الإيجار المستوفى رسم الطابع المالي (في حال وجوده).
- إفادة بلدية أو إفادة مختار مصدقة من القائمقام أو المحافظ في القرى التي ليس فيها بلديات تبين مدة الشغور.
- صورة عن أي مستند يثبت تاريخ بدء الإشغال.
- صورة عن إيصالات الكهرباء عن فترة الشغور.
- صورة عن الوكالة المنظمة لدى الكاتب العدل في حال تقديم المعاملة من قبل غير المكلف.
- صورة عن المستند الثبوتي لكل من المالكين والمشتريين
- نموذج التعريف الشخصي (م 1) لكل من المالكين والمشتريين.

ماذا يحصل في حال لم يتقدم المكلف بالتصريح؟

يعاقب المكلف الذي يهمل تقديم التصريح بغرامة تعادل:

- 50% من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الأولى التي حصل فيها الإشغال.
- 100% من مقدار الضريبة السنوية عن كل سنة لاحقة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة، دون أن تتجاوز الغرامة في مطلق الأحوال ثلاثة أضعاف الضريبة المذكورة.

كما يعاقب المكلف الذي يتأخر في تقديم التصريح بغرامة تعادل 5% من الضريبة السنوية عن كل شهر تأخير مع إهمال كسر الشهر.

ج . زوال الضريبة بفعل زوال البناء

سبب زوال الضريبة	شروط الاستفادة من زوال الضريبة	تاريخ بدء الاستفادة من زوال الضريبة
زوال الأبنية أو أقسام الأبنية نفسها أو تخریبها بشكل يجعل من المتعذر استعمال أي جزء منها	التقدم بتصريح خطي (يوزع مجاناً) عن الزوال أو التخریب إلى الدائرة المالية المختصة	اعتباراً من أول الشهر التالي لتقديم التصريح
هدم الأبنية أو تخریبها بعد استملاكها من قبل الدولة أو البلدية	التقدم بإفادة خطية من الإدارة المستملكة أو نسخة عن قرار وضع اليد على العقار	اعتباراً من أول الشهر الذي يلي التاريخ الفعلي للزوال أو التخریب أياً كان تاريخ تقديم التصريح
كارثة عامة (زلزال، فيضان، حرب، ثورة...)	الاستناد إلى سجلات أو محاضر الدوائر الرسمية المختصة	اعتباراً من أول الشهر الذي يلي التاريخ الفعلي للزوال أو التخریب أياً كان تاريخ تقديم التصريح

المستندات المطلوبة:

- صورة عن سند التمليك أو صورة عن الإفادة العقارية أو علم وخبر من مختار المحلة مصدق عليه من القائم مقام للمناطق غير المسوحة.
- صورة عن عقد/ عقود الإيجار المستوفى عنه رسم الطابع المالي.
- صور عن التنازلات عن الإجارة.
- أي مستند يثبت الشغور قبل الهدم.
- صورة عن وصل التصريح بالهدم الصادر عن البلدية.
- نسخة عن قرار وضع اليد في حال الاستملاك من الدولة.
- صورة عن الوكالة المنظمة لدى الكاتب العدل في حال تقديم المعاملة من قبل غير المكلف.
- صورة عن المستند الثبوتي لكل من المالكين والمشتريين.
- نموذج التعريف الشخصي (م 11) لكل من المالكين والمشتريين.

١٧٤٤

تصريح عن الهدم أو التخریب

محافظة: _____

البلدية: _____

رقم الملف: _____

محل البناء: _____

رقم الزاوية: _____

رقم الزاوية: _____

رقم الزاوية	مساحة	القيمة	رقم الملف	رقم الزاوية

ملاحظات: _____

في: _____

العدد: _____

المساحة: _____

القيمة: _____

يطلب من المالكين والمشتريين التوقيع على هذا التصريح

د. الأبنية المعدة للتأجير في مناطق الاصطياف

يكلف مالكو ومستثمرو الأبنية المعدة للتأجير من الغير في منطقة اصطياف على أساس الإيرادات الحاصلة فعلاً أو المقدر حصولها في خلال موسم تأجيرها (أي من ١٥ حزيران وحتى نهاية تشرين الأول من كل سنة). على أن يقدم المالك أو المستثمر تصريحاً بالتأجير خلال مهلة شهر من تاريخ الإشغال.

المستندات المطلوبة:

- تصريح خطي.
- عقد إيجار.
- إفادة بلدية تثبت الإشغال.

ماذا يحصل في حال عدم تقديم التصريح بالتأجير؟

في حال عدم تقديم التصريح بالتأجير، يغرّم المالك أو المستثمر بغرامة تعادل الضريبة المتوجبة على الإيرادات الحاصلة خلال فترة التأجير.

ماذا يحصل في حال بقي البناء شاغراً خلال موسم الاصطياف؟

لا يكلف بالضريبة دار السكن الذي يبقى شاغراً خلال موسم الاصطياف. شرط أن يتقدم المالك أو المستثمر بتصريح بالشغور لدى الدائرة المالية المختصة في كل محافظة بين ١ و ١٥ أيلول من كل سنة. يمكن أن يقدم التصريح أيضاً في مركز البلدية التي يقع العقار ضمن نطاقها أو في محتسبية القضاء في المناطق التي ليس فيها بلديات.

إذا تخلف المكلف عن تقديم التصريح بالشغور

يعتبر بناؤه منتجاً للإيرادات ويكلف بالتالي بالضريبة.

امتحان معلوماتك:

مثال أول

تملك هدى شقة في منطقة عيناب المصنفة منطقة اصطياف، قامت في ٢٠٠٣/٧/١ بتأجيرها إلى هاني ببدل قدره ٤.٠٠٠.٠٠٠ ل.ل. وبموجب عقد إيجار صرحت عنه لمالية جبل لبنان خلال شهر من تاريخ التأجير.

سؤال: ما هي الضريبة المتوجبة على هدى؟

جواب: تكلف هدى بالضريبة دون غرامة كونها صرحت عن الإيجار وفق الأصول القانونية.

السنة	الإيرادات	الضريبة	الغرامة	المجموع
٢٠٠٣	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	٠	١٦٠,٠٠٠

في حال لم تبرز هدى عقد الإيجار أو أبرزته بعد انقضاء مهلة الشهر على التأجير، تكلف بالضريبة مع غرامة تعادلها على الشكل التالي:

السنة	الإيرادات	الضريبة	الغرامة	المجموع
٢٠٠٣	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠

مثال ثانٍ

يملك شادي شقة سكنية في منطقة برمانا المصنفة منطقة اصطياف يؤجرها من الغير خلال موسم الصيف وتقدر قيمتها التأجيرية بـ ٣.٠٠٠.٠٠٠ ل.ل. بقيت الشقة شاغرة خلال صيف ٢٠٠٣. ولم يصرح شادي عن الشغور لدى مالية جبل لبنان ضمن المهلة القانونية، أي ما بين ١ و ١٥ أيلول.

سؤال: هل يكلف شادي بالضريبة؟

جواب: نعم، تعتبر الشقة منتجة للإيرادات وتكلف بالضريبة على الشكل التالي:

$$\leftarrow ٣.٠٠٠.٠٠٠ \times ٤\% = ١٢٠.٠٠٠ \text{ ل.ل.}$$

سؤال: هل كان بإمكان شادي تفادي التكلفة؟

جواب: نعم، كان على شادي أن يقدم إلى مالية جبل لبنان تصريحاً بشغور شقته لصيف ٢٠٠٣ وذلك في الفترة بين ١ و ١٥ أيلول ضمناً.

هـ. الأبنية المعفاة من الضريبة بشكل دائم

نوع البناء	الشروط	تاريخ سريان الإعفاء
الأبنية الواقعة ضمن الأراضي الزراعية والمخصصة لغايات تتصل بالاستثمارات الزراعية	أن تكون مخصصة لغايات تتصل مباشرة بالاستثمارات الزراعية (سكن المزارع، إيواء المعدات الزراعية أو المواشي...)	منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب
الأبنية المستعملة كميّاتم ودور العجزة	أن لا تكون مؤجرة أو مستأجرة	منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب
الأبنية المستعملة كمستشفيات ومستوصفات	<ul style="list-style-type: none"> - أن يكون البناء ملكاً لجمعيات أو مؤسسات لا تتوخى تحقيق الربح أو موقوفاً لغايات دينية أو خيرية - وأن يتولى إدارة المشروع المالك نفسه أو أية جمعية أو مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح وتشغل البناء على سبيل التسامح بدون بدل أو لقاء بدل رمزي - أو أن يكون البناء ملكاً لفرد يخصصه حصراً لهذه الغايات بدون بدل أو لقاء بدل رمزي وتتولى إدارته جمعية أو مؤسسة لا تتوخى الربح 	منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب




تاريخ سريان الإعفاء	الشروط	نوع البناء
منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب	<ul style="list-style-type: none"> - أن يكون البناء ملكاً لجمعيات أو مؤسسات لا تتوخى تحقيق الربح أو موقوفاً لغايات دينية أو خيرية - وأن يتولى إدارة المشروع المالك نفسه أو أية جمعية أو مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح وتشغل البناء على سبيل التسامح بدون بدل أو لقاء بدل رمزي 	<p>معاهد التعليم</p> 
منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب	<ul style="list-style-type: none"> - أن يكون البناء ملكاً لجمعيات أو مؤسسات لا تتوخى تحقيق الربح أو موقوفاً لغايات دينية أو خيرية - وأن يتولى إدارة المشروع المالك نفسه أو أية جمعية أو مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح وتشغل البناء على سبيل التسامح بدون بدل أو لقاء بدل رمزي 	<p>الأبنية المستعملة كخلافيا اجتماعية أو مشاغل أو مراكز صحية أو أندية ثقافية أو رياضية (بما فيها الملاعب التابعة لها، مهما بلغت مساحتها)</p>
منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب	الحصول على إفادة صادرة عن وزارة الشؤون الاجتماعية ¹	<p>الأبنية التي تملكها جمعيات المعوقين</p> 
منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب	<ul style="list-style-type: none"> - أن تكون الهيئات المذكورة قائمة وفقاً للقوانين النافذة - وأن تكون الأبنية مخصصة لغايات تتصل مباشرة بنشاط تلك الهيئات وأن لا تكون مؤجرة 	<p>الأبنية التي تملكها الأحزاب السياسية والنقابات وسواها من الجمعيات والمؤسسات التي لا تتوخى تحقيق الربح</p>

¹ المادة ٩١ من القانون رقم ٧٢/١١

نوع البناء	الشروط	تاريخ سريان الإعفاء
أبنية الدولة أو البلديات حتى ولو كانت مؤجرة	-----	منذ تاريخ الملكية
أبنية المؤسسات العامة	أن لا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار	منذ تاريخ الملكية
الأبنية التي تملكها جمعيات اكتسبت صفة ذات المنفعة العامة بموجب مرسوم جمهوري	أن لا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار	منذ تاريخ صدور المرسوم الذي يعطيها صفة ذات منفعة عامة
أبنية الطوائف المعترف بها قانوناً وكل شخص معنوي انتمى إليها بحكم القانون قبل صدور القانون رقم ٢١٠ تاريخ ٢٠٠٠/٥/٢٦	أن لا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار	منذ تاريخ الملكية
الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية و ما يلحق بها مباشرة من مساكن للخدم	أن لا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار	منذ تاريخ الملكية
المدافن العامة ومساكن الحراس والخدم الملحقة بها مباشرة	أن لا تكون هذه المساكن مؤجرة أو مستأجرة	منذ تاريخ الملكية



نوع البناء	الشروط	تاريخ سريان الإعفاء
الأبنية التي تملكها الدول الأجنبية والتي تستعملها لإيواء مكاتب بعثاتها الدبلوماسية أو القنصلية وإسكان رؤساء هذه البعثات، والعقارات المبنية التي تملكها هذه الدول والمعدة لإسكان موظفيها النظاميين مجاناً بدلاً من إعطائهم تعويضات سكن ¹	المعاملة بالمثل 	منذ تاريخ بدء المعاملة بالمثل
أبنية الجمعيات التعاونية وصناديق التعاضد السكنية ²	أن تشغلها في سبيل تأمين المصالح المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بغاياتها ونشاطاتها ويكون الإعفاء عن الوحدات المشغولة من أعضاء هذه الجمعيات فقط	منذ تاريخ الملكية

يعفى حامل بطاقة المعوّق من ضريبة الأملاك المبنية عن مسكن واحد يشكل محل إقامته أيّاً كان صاحب الحق بالإيجار أو الملك من أقاربه (الأصول والفروع والأزواج والأخوة والأخوات).

يتخذ القرار بالإعفاء من قبل الإدارة الضريبية بناء على إفادة صادرة عن وزارة الشؤون الاجتماعية

¹ المرسوم ٣٠١٦ تاريخ ١٩٧٢/٣/٢٥.

² المرسوم ١٧١٩٩ تاريخ ١٩٦٤/٨/١٨.

و. الأبنية المعفاة من الضريبة بشكل مؤقت أو جزئي

المستفيدون	مدة الإعفاء	الشروط
دور السكن التي تبني لإيواء المعوزين وذوي الدخل المتواضع أو المحدود	١٠ سنوات من تاريخ التملك	أن تتوافر فيها الشروط المفروضة للإعفاء بموجب قانون الإسكان
المستفيدون من الصندوق المستقل للإسكان وتعدياته	١٠ سنوات من تاريخ التملك	يعطى الإعفاء عن المساحة المسموح بها قانوناً (١٢٥ متراً مربعاً)
العسكريون المستفيدون من قرض من مؤسسة الإسكان العسكرية	١٠ سنوات من تاريخ التسجيل على الصحيفة العينية	أن يكون العقار مشغولاً بالسكن من قبل المستفيد من القرض
الأبنية المسقوفة بالقرميد الأحمر	١٠ سنوات من تاريخ الإنجاز وبنسبة ٥٠٪ من الضريبة المتوجبة	- أن تكون من الأبنية التي فرض عليها نظام البناء أو سمح لها القانون بإنشاء ثكنة قرميد. - أن لا يزيد مقدار الإعفاء للمسكن الواحد عن ٥٠٠,٠٠٠ ل.ل. ^١ - أن تكون حاصلة على إفادة بالشروط الفنية للإعفاء صادرة عن المديرية العامة لتنظيم المدني

^١ المرسوم رقم ٨١٠٢ تاريخ ١٩٧٤/٦/٦

أحكام عامة حول الإعفاءات

هل تطل الإعفاءات كل البناء أو يمكن أن تنحصر بقسم منه؟

لا تعفى الأبنية إعفاءً كلياً من الضريبة إلا إذا كانت مستعملة بكاملها في سبيل الغايات التي أوجب الإعفاء. إما إذا كان الاستعمال مقتصرًا على جزء منها فلا يعفى إلا الجزء المستعمل لتلك الغايات فقط.

متى ينتهي الحق بالإعفاء؟

عند فقدان البناء لأحد شروط الإعفاء.

كيف ومتى يجب أن تصرح عن انتهاء حقك بالاستفادة من الإعفاء؟

يلزم القانون اللبناني كل شخص معفى من الضريبة التقدم بتصريح خطي يوزع مجاناً لدى الدائرة المالية المختصة في مهلة شهر واحد اعتباراً من تاريخ انتهاء حقه بالاستفادة من الإعفاء.

ماذا يحصل في حال لم تتقدم بالتصريح؟

يعاقب المكلف الذي يهمل تقديم التصريح بغرامة تعادل:

- 50% من مقدار الضريبة السنوية المقدرة من قبل الإدارة عن السنة الأولى

التي حصل فيها الطارئ؛

- 100% من مقدار الضريبة السنوية المقدرة من قبل الإدارة عن كل سنة

لاحقة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة دون أن تتجاوز الغرامة في مطلق الأحوال ثلاثة أضعاف الضريبة المذكورة.

كما يعاقب المكلف الذي يتأخر في تقديم التصريح (أي بعد انقضاء مدة الشهر) بغرامة تعادل 5% من الضريبة السنوية عن كل شهر تأخير مع إهمال كسر الشهر. على ألا تتعدى في مطلق الأحوال 50% من قيمة الضريبة السنوية.

ز. إخراج أبنية المؤسسات الصناعية أو التجارية عن نطاق ضريبة الأملاك المبنية



تخرج عن نطاق ضريبة الأملاك المبنية وتعتبر عنصراً من عناصر الاستثمار التجاري أو الصناعي أبنية المؤسسات الصناعية أو التجارية، التي تتوفر فيها الشروط التالية:

- أن تكون هذه الأبنية مستعملة من قبل مالكيها أو مستثمريها.
- أن يكون مالكوها أو مستثمروها خاضعين لضريبة الدخل على أساس الربح الحقيقي وأن يكون لديهم بالتالي دفاتر محاسبة قانونية.
- أن يكون العقار مسجلاً كأصل من أصول المؤسسة في تلك الدفاتر.
- ألا تنزل المؤسسات من أرباحها غير الصافية أي مبلغ لقاء القيمة التأجيرية للأبنية التي تستعملها لاستخراج الربح الصافي الخاضع لضريبة الدخل.
- أن تكون حصص الشركاء في الملكية العقارية في ما خص شركات الأشخاص (تضامن، توصية بسيطة) ماثلة لحصصهم في الملكية التجارية.

يستفاد من هذا الإخراج عن نطاق ضريبة الأملاك المبنية شرط تقديم طلب بذلك (يوزع مجاناً) إلى الوحدة المالية المختصة

مثال تطبيقي: الإخراج عن نطاق ضريبة الأملاك المبنية

فادي يملك ويستثمر محلاً تجارياً لتجارة الألبسة الجاهزة تبلغ قيمته التأجيرية ١٠ ملايين ل.ل.١. وهو مكلف بضريبة الدخل على أساس الربح الحقيقي.

ما قيمة ضريبة الأملاك المبنية المستحقة عليه؟

لا شيء، إذ أن فادي هو مكلف بضريبة الدخل على أساس الربح الحقيقي ومحله عنصر من عناصر أصول المؤسسة التجارية وهو لا ينزل من أرباحه القيمة التأجيرية للمحل.

^١ هذا المحل مسجل في الأصول الثابتة لديه.

فريق العمل الذي أعد هذا الدليل

نسقت عملية إعداد الدليل وصياغته السيدة رانيا أبي حبيب أبو جودة. شارك في جمع المعلومات والتحقق منها وصياغتها، السيد غسان نجا، رئيس دائرة الأملاك المبنية، السيد لؤي الحاج شحادة، رئيس مالية لبنان الجنوبي، السادة مراقبي الضرائب الرئيسيين محمد موصلي، حسن طقوش، هادي نرش وشريل ش دراوي، والسادة عصام حنبلي وفادي تميم، مستشاري وزير المالية.

قامت بتبسيط الدليل السيدة لمياء المبيض بساط، مديرة المعهد المالي. تولى مراجعته والتحقق من شمول المعلومات، الأستاذ آلان بيفاني مدير المالية العام، السيد وليد الخطيب، مدير الواردات والدكتور حبيب أبو صقر، مدير المالية العام السابق. تصميم الغلاف: السيدة فرح دبوس، تصميم القسم الداخلي: السيدة دوللي هاروني. إعداد الكريكاتور: السيدة ايلان صوما. شكر خاص للسيدة أمل حوا والسيدة لبنى بستاني.

مرفقا: إيرادات ما قبل العام ٢٠٠٣

بالنسبة للإيرادات من الأعوام ١٩٩٩ إلى ٢٠٠٣ ضمناً تفرض ضريبة الأملاك المبنية وفق المعدلات التالية:

أ- ضريبة نسبية: وهي الضريبة الأساسية التي يدفعها المواطن عن مجموع الإيرادات السنوية الصافية للبناء بمعدل ثابت قدره ٤٪ مهما بلغ مجموع هذه الإيرادات. تفرض هذه الضريبة بموجب جداول تكليف أساسية.

على المواطن أن يتابع إعلانات الإدارة الضريبية وأن يبادر إلى دفع المبالغ المحددة في الجداول في مهلة أقصاها شهرين من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية

ب- ضريبة تصاعدية: وهي ضريبة إضافية تفرض علاوة على الضريبة النسبية على كل ما يزيد عن /٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل من مجموع الإيرادات السنوية الصافية التي تعود للمكلف الواحد عن جميع ما يملكه أو يستثمره من عقارات مبنية أو من حصص أو أقسام في عقارات مبنية في كل محافظة على حدة.

على المواطن أن يحتسب بنفسه هذه الضريبة وأن يُصرِّح عنها ويبادر إلى دفعها قبل الأول من آذار من كل سنة

كيف تحسب الضريبة التصاعدية؟

تحتسب الضريبة التصاعدية على أساس المعدلات التالية:

معدل الضريبة التصاعدية	شطور الإيرادات الخاضعة للضريبة ل.ل. من	شطور الإيرادات الخاضعة للضريبة ل.ل. إلى	الضريبة على كل شطر ل.ل.	مجموع شطور الضريبة ل.ل.
	١	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	لا تدخل في احتساب الضريبة التصاعدية	
٢٪	٢٠,٠٠٠,٠٠١	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٤٪	٤٠,٠٠٠,٠٠١	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠
٧٪	٦٠,٠٠٠,٠٠١	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
١٠٪	١٠٠,٠٠٠,٠٠١	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠
١٣٪	ما يزيد عن	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠		

مثال تطبيقي: كيفية احتساب الضريبة

رامي يملك أكثر من عقار في محافظة بيروت. بلغ مجموع إيراداته السنوية من هذه العقارات عن العام ٢٠٠٢، ٢٠٠٧ / ٢ مليون ل.ل. يتوجب على رامي:

أولاً: الضريبة النسبية على كامل الإيرادات (حتسبها الإدارة وتصدرها بموجب جداول تكليف) = ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. (إيرادات سنوية) $\times ٤\%$ (معدل الضريبة النسبية) = ٨,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.

ثانياً: الضريبة التصاعديّة ويحتسبها رامي بنفسه على الشكل التالي:

مجموع الضريبة ل.ل.	معدل الضريبة السنوي	الضريبة على كل شطر	شطور الإيرادات الخاضعة للضريبة ل.ل. إلى	من
لا شيء			٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١
٤٠٠,٠٠٠	٢%	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠١
٨٠٠,٠٠٠	٤%	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠١
٢,٨٠٠,٠٠٠	٧%	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠١
٨,٠٠٠,٠٠٠	١٠%	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠١
١٢,٦٠٠,٠٠٠	١٣%	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠١
١٤,٦٠٠,٠٠٠		المجموع		

وبذلك تكون الضريبة المتوجبة على رامي:

= ٨,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. (ضريبة نسبية) + ١٤,٦٠٠,٠٠٠ ل.ل. (ضريبة تصاعديّة يصح عنها ويسددها قبل الأول من آذار ٢٠٠٣).

تأخر رامي عن تسديد الضريبة التصاعديّة حتى تاريخ ٢٠٠٣/٤/١٤. عليه في هذه الحالة أن يضيف إلى تصريحه غرامة تحقّق قدرها ٢٠% من الضريبة المتوجبة عن فترة التأخير الممتدة من تاريخ انتهاء مهلة التصريح أي من الأول من آذار ٢٠٠٣ وحتى ٢٠٠٣/٤/١٤ بمعدل ١٠% شهرياً. مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

وبالتالي توجب على رامي:

ضريبة تصاعديّة قدرها ١٤,٦٠٠,٠٠٠ ل.ل. + وغرامة تحقّق قدرها ٢,٩٢٠,٠٠٠ ل.ل. (١٤,٦٠٠,٠٠٠ $\times ٢٠\%$) = ١٧,٥٢٠,٠٠٠ ل.ل.

وبسبب تأخره عمدت دائرة تحصيل بيروت إلى تكليفه بغرامة تحصيل قدرها ٤% من الضريبة المتوجبة عن نفس فترة التأخير بمعدل ٢% شهرياً مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

غرامة تحصيل ٤% $\times ١٧,٥٢٠,٠٠٠ = ٧٠٠,٨٠٠$ ل.ل. ويدور كسر الألف ليرة إلى ألف ليرة = ٧٠١,٠٠٠ ل.ل.

وبذلك يكون مجموع الضريبة التصاعديّة والغرامات المتوجبة على رامي ١٨,٢٢١,٠٠٠ ل.ل.